

## Büro-/Geschäftsfläche im Wohnpark Erdberg



**Objektnummer: 7507**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	498,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.457,46 €
<b>Kaltmiete</b>	5.837,03 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.379,57 €
<b>USt.:</b>	1.167,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Fiedler

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 468 56 10  
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



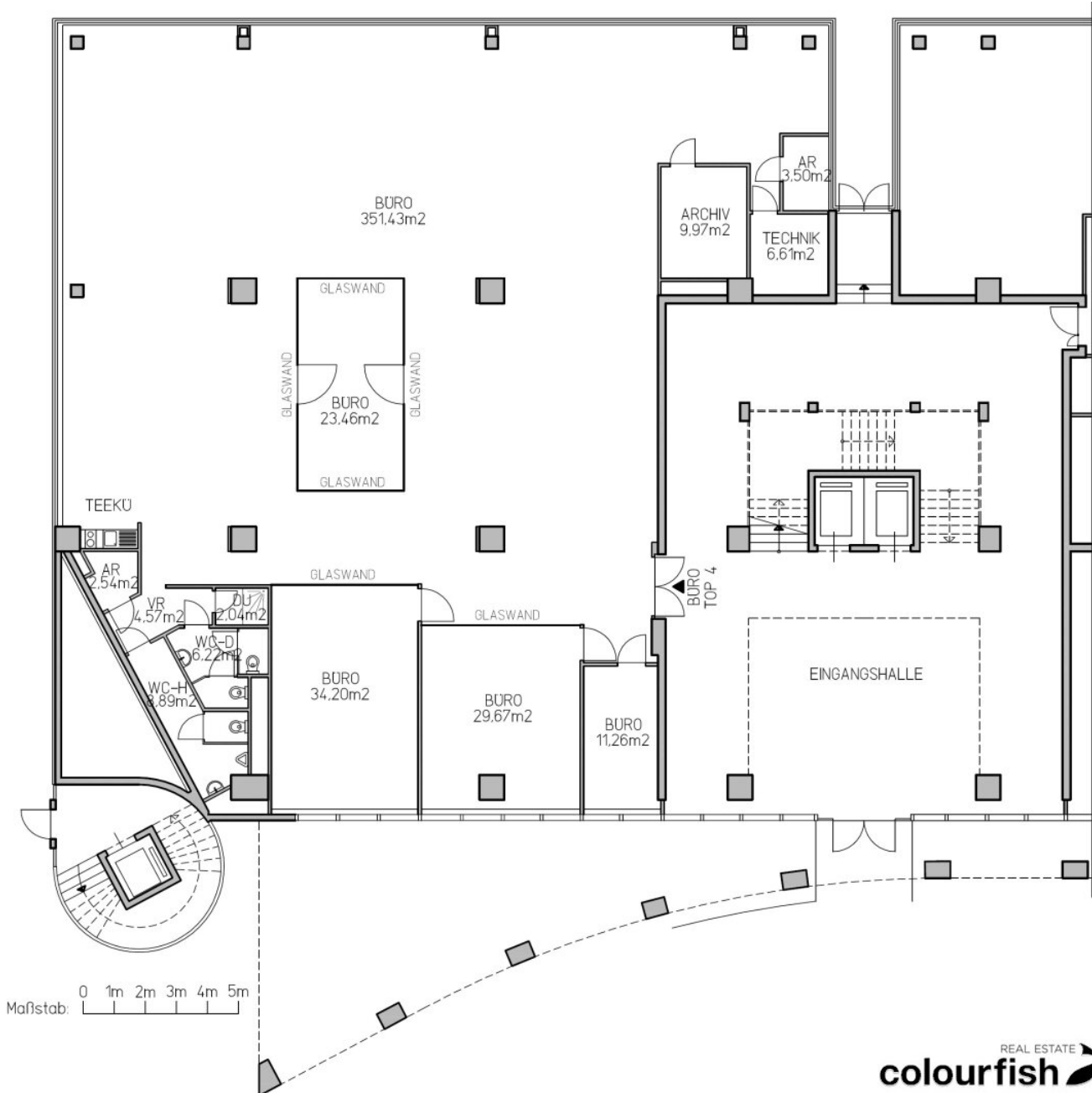




REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage im dritten Wiener Gemeinde Bezirk kommt unweit des Einkaufszentrums Galleria diese Büro- bzw. Geschäftsfläche mit insgesamt ca. 498 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

### verfügbare Fläche:

EG: ca. 498 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 8,95,00/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto netto: € 2,77/m<sup>2</sup>

*Alle Preise verstehen sich zuzüglich 20% USt.*

### Ausstattung:

- Teeküche
- getrennte Sanitärräume
- Dusche
- gelochte Akustikdecke
- Abstellraum
- Archiv/Serverraum
- Parkettboden
- Einbauschränke mit viel Stauraum

Zahlreiche Geschäfte und Lokale in unmittelbarer Umgebung sorgen für eine sehr gute Nahversorgung.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die beiden U-Bahn Stationen (U3) Rochusmarkt bzw. Kardinal Nagl Platz sowie die Autobuslinie 77A sehr gut.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3 Rochusmarkt bzw., Kardinal Nagl Platz

Autobus: 77A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 Erdberg

Straßenanbindung B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 10 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap