

**Top Preis-/Leistungsverhältnis - Moderne Bürofläche  
direkt bei U6 Perfektastraße zu mieten**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 6183**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	553,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.806,50 €
<b>Kaltmiete</b>	6.796,37 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	989,87 €
<b>USt.:</b>	1.359,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



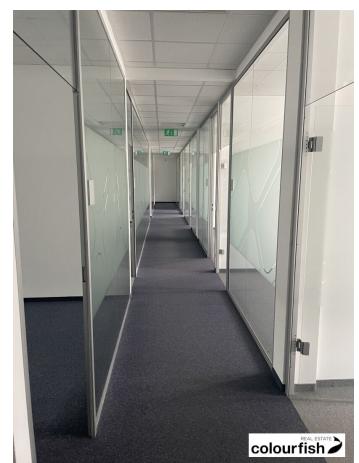
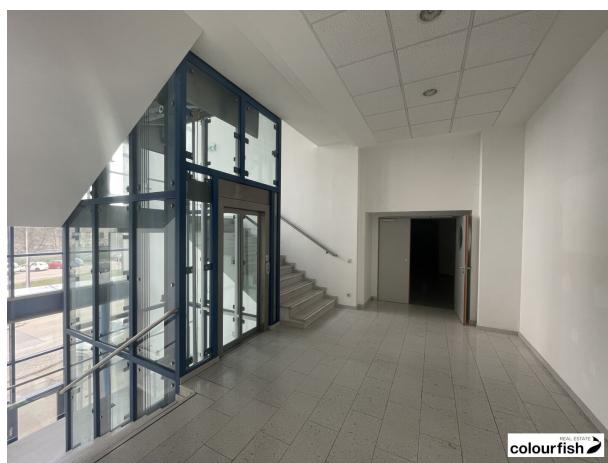
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

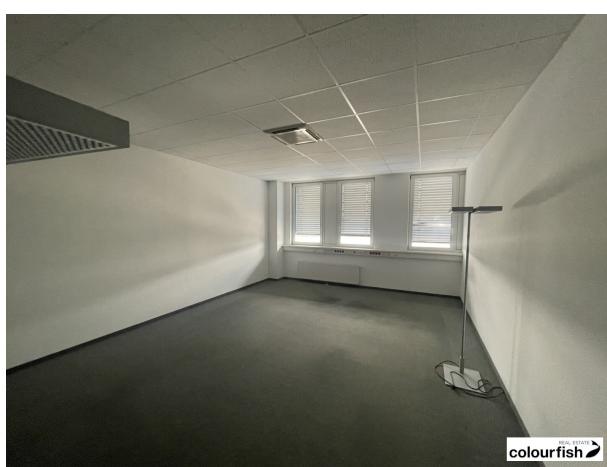
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur

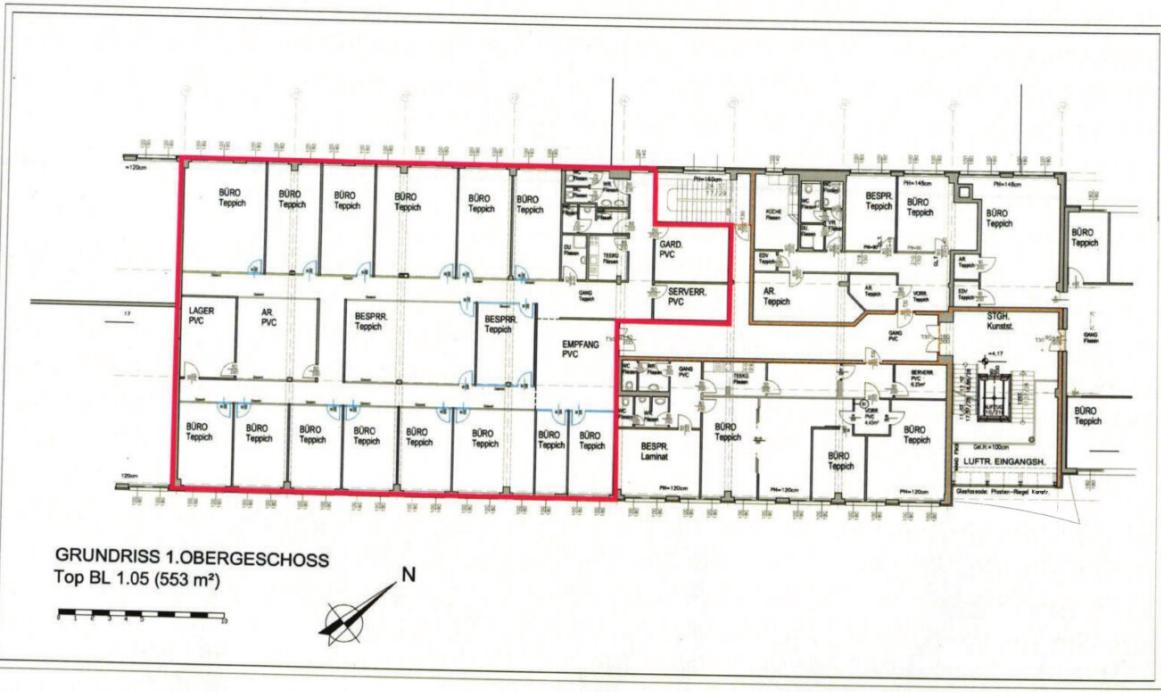




REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt dieses attraktive Neubaubüro mit einer Gesamtfläche von ca. 553 m<sup>2</sup>. Der aktuelle Grundriss weist 12 Büroräume sowie drei innenliegende Besprechungsräume auf. Durch die großzügigen Glas-Trennwände zum Gang und zu den innenliegenden Besprechungsflächen ist das Büro sehr freundlich und lichtdurchflutet. In den Büroräumen ist eine Klimaanlage eingebaut, deren Funktionstüchtigkeit noch geprüft wird. Die Beleuchtung erfolgt durch moderne Büro-Stehleuchten mit direkter und indirekter Beleuchtung. Durch die Lage direkt gegenüber der U6 Station ist die öffentliche Erreichbarkeit sehr gut, im näheren Umfeld gibt es eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäft und Kantine bzw. Lokalen.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 1.05.: ca. 553 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,79/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Lift)

Heizkosten: netto € 0,60/m<sup>2</sup>/Monat

## **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 1.01.: ca. 128 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,79/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Lift)

Heizkosten: netto € 0,60/m<sup>2</sup>/Monat

Im Keller steht eine Lagerfläche mit ca. 96 m<sup>2</sup> zur zusätzlichen Anmietung zur Verfügung.

Stellplätze können, je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

## **Ausstattung:**

- Personenaufzug
- Abgehängte Decke
- Stehleuchten

- Fliesen in den Gang- u. Sanitärbereichen
- Teeküche
- tlw. Glastüren
- elektrisch bedienbare Außenjalousien

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6 Station Perfektastraße

Autobus: 61A, 64A

### **Individualverkehr:**

Autobahnbindung S1, A21, A23

Straßenanbindung B13a, B17

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap