

## Erstbezug | Büroflächen nahe U1-Station Neulaa | 1100 Wien



Visualisierung

**Objektnummer: 337/05282**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Nutzfläche:</b>	300,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

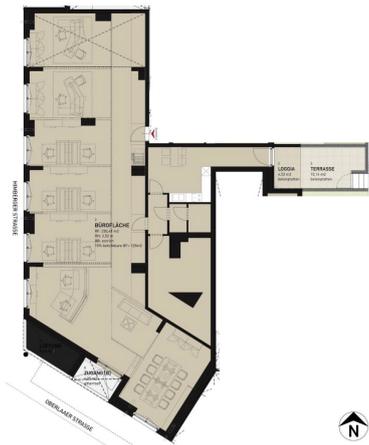
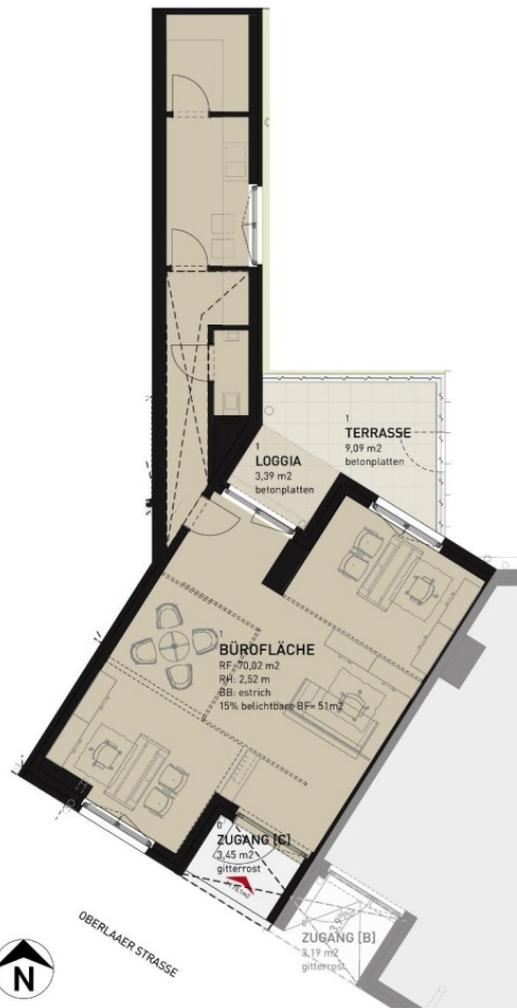
**MA Florian Bogner**

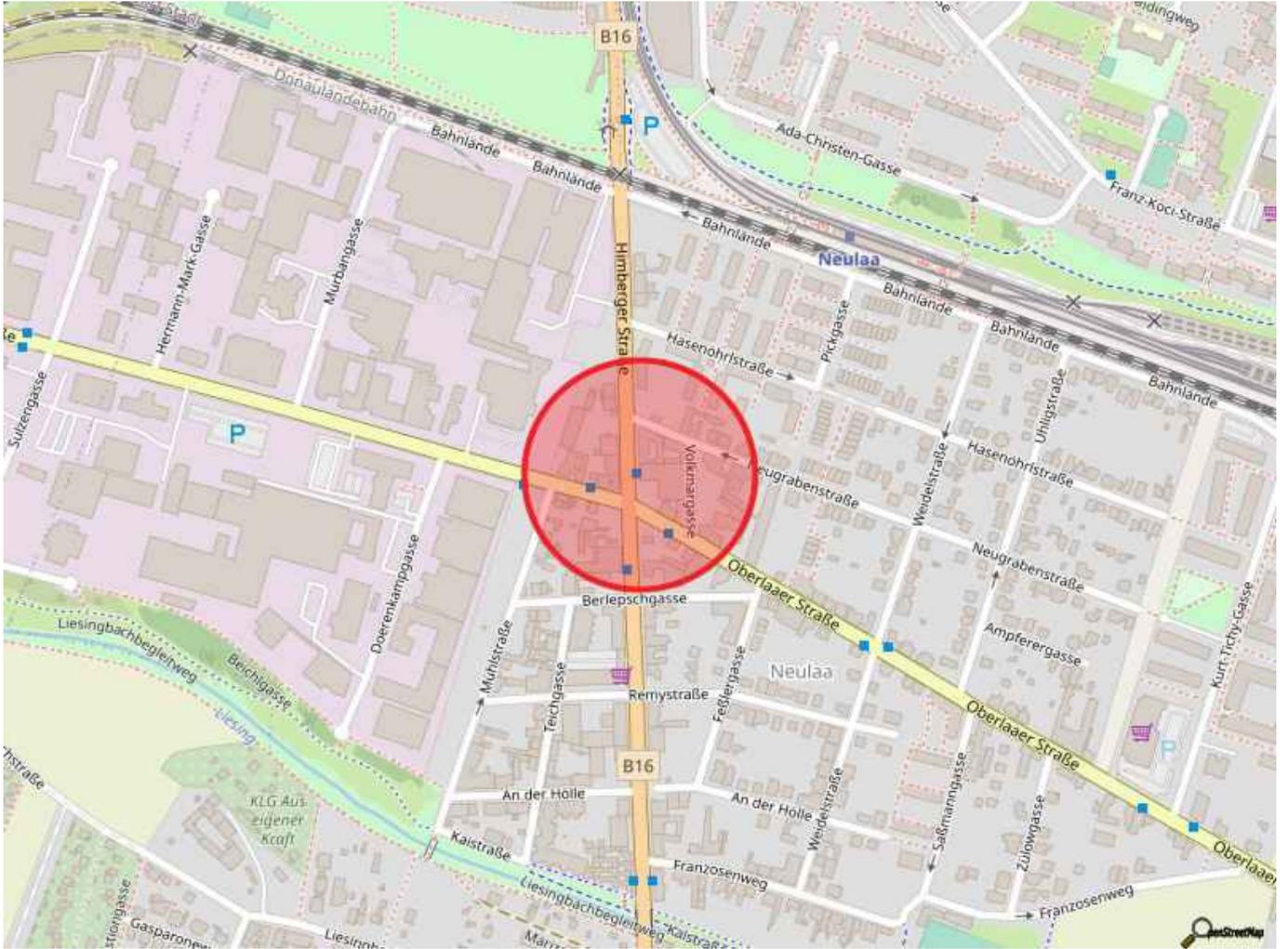
Colliers

T +43 1 535 53 05 531

F +43 1 535 53 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

### BESCHREIBUNG

In diesem Neubauprojekt gelangen zwei gut geschnittene Büroflächen in die Vermarktung.

Beide Büroflächen liegen im Erdgeschoß des Hauses und sind direkt von der Oberlaaer Straße aus erschlossen. Die Büros befinden sich im Edelrohbau und werden in diesem Zustand an den/die zukünftige MieterIn übergeben - eigene Nutzungskonzepte lassen sich hier dank der flexiblen Ausbaumöglichkeiten perfekt nach den eigenen Wünschen realisieren. Besonders hervorzuheben sind die Loggien/Terrassen, welche das Angebot abrunden.

### VERFÜGBARKEIT

ab sofort

### VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

EG - 1 70,02 m<sup>2</sup> € 12,00 ab sofort

EG - 2 230,49 m<sup>2</sup> € 12,00 ab sofort

Betriebskosten/m<sup>2</sup> p.M. € 2,00

### AUSSTATTUNG

Edelrohbau

Loggia / Terrasse

nach gewünschtem Layout gestaltbar

### TECHNISCHE DETAILS

Neubau

Energiekennwerte:

Energieklasse: C

Heizwärmebedarf: 50,52 kWh/m<sup>2</sup>a

### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U1

Schnellbahn: -

Straßenbahn: -

Bus: 16A, 17A, 67A, 67B

Individualverkehr:

Himberger Straße



#### **INFRASTRUKTUR**

In der direkten Umgebung sind mehrere Restaurants und Geschäfte zu finden, die Nähe zur U1-Station Neulaa, sowie diverse Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

#### **KAUTION**

3 Bruttomonatsmieten

#### **PROVISION**

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.