

## **Kleinbüro bzw. Atelier in ehemaligem Fabriksgebäude**



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 6384**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	61,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaltmiete (netto)</b>	459,00 €
<b>Kaltmiete</b>	569,16 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,16 €
<b>Heizkosten:</b>	171,36 €
<b>USt.:</b>	148,10 €
<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







## Objektbeschreibung

Auf einem außergewöhnlichen Fabriksgelände in der Nähe zur METASTadt im 22. Bezirk gelangt eine loftartige Fläche im 2. Obergeschoß in einem Backsteingebäude zur Vermietung. Der Industrie- und Fabrikscharakter ist in den Flächen teilweise erhalten geblieben, zuletzt wurden die Flächen als Büro genutzt. Das 2. OG ist durch einen Lastenlift erreichbar, allerdings ist dieser für einen Personentransport nicht zugelassen. Insgesamt stehen auf dieser Ebene ca. 1.033 m<sup>2</sup> zur Verfügung, eine kleinteilige raumweise Vermietung ist möglich. Die einzelnen Räume verfügen teilweise über einen Parkettboden, teilweise über Fliesenboden. Sanitäranlagen sowie Allgemeinflächen werden gemeinschaftlich genutzt. PKW Stellplätze können direkt vor dem Gebäude je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden.

Die Liegenschaft befindet sich neben dem Areal der METASTadt. Das ehemalige Industriegelände in unmittelbarer Nähe bietet heute auf rund 14.500 m<sup>2</sup> Platz für 50 bis 5.000 Besucher. Der industriell-urbane Stil macht nicht nur Geschichte erlebbar, sondern schafft mit seinen Backsteinbauten auch eine gemütliche Atmosphäre, die modern und traditionell zugleich ist.

Eine Vermietung ist nur an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmen möglich.

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

2.OG: - Top H2.28, ca. 61,20 m<sup>2</sup> netto € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten netto pro Monat: € 1,80/m<sup>2</sup>

Heiz- und Stromkosten Akonto netto pro Monat: € 2,80/m<sup>2</sup>

Die Fläche wird befristet vermietet.

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

2.OG:

Top H2.24-2.26, ca. 60,28 m<sup>2</sup>

Top H2.29-30, ca. 80,11 m<sup>2</sup>

Miete: netto € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat

Die Betriebskosten werden bei einer kleinteiligen Vermietung auf netto ca. € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat geschätzt.

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

## **Ausstattung**

- tlw. Fliesenboden/tlw. Parkettboden
- Heizung
- Lastenaufzug (nicht für Personentransport zugelassen)
- gemeinschaftliche Sanitäreinheiten
- Bürobeleuchtung (tlw. LED)

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Schnellbahnlinie: R81, S80 („Erzherzog Karl Strasse“)

Straßenbahnlinie: 25

Buslinie: 26A, 86A, 87A, 95A

## **Individualverkehr:**

ausgezeichnete Anbindung an A23, A2

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap