

## Loftartige Bürofläche in ehemaliger Zuckerfabrik



**Objektnummer: 6614**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	110,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.319,23 €
<b>Kaltmiete</b>	1.601,93 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,70 €
<b>USt.:</b>	320,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



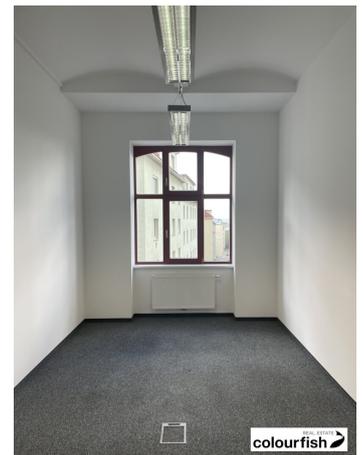
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909

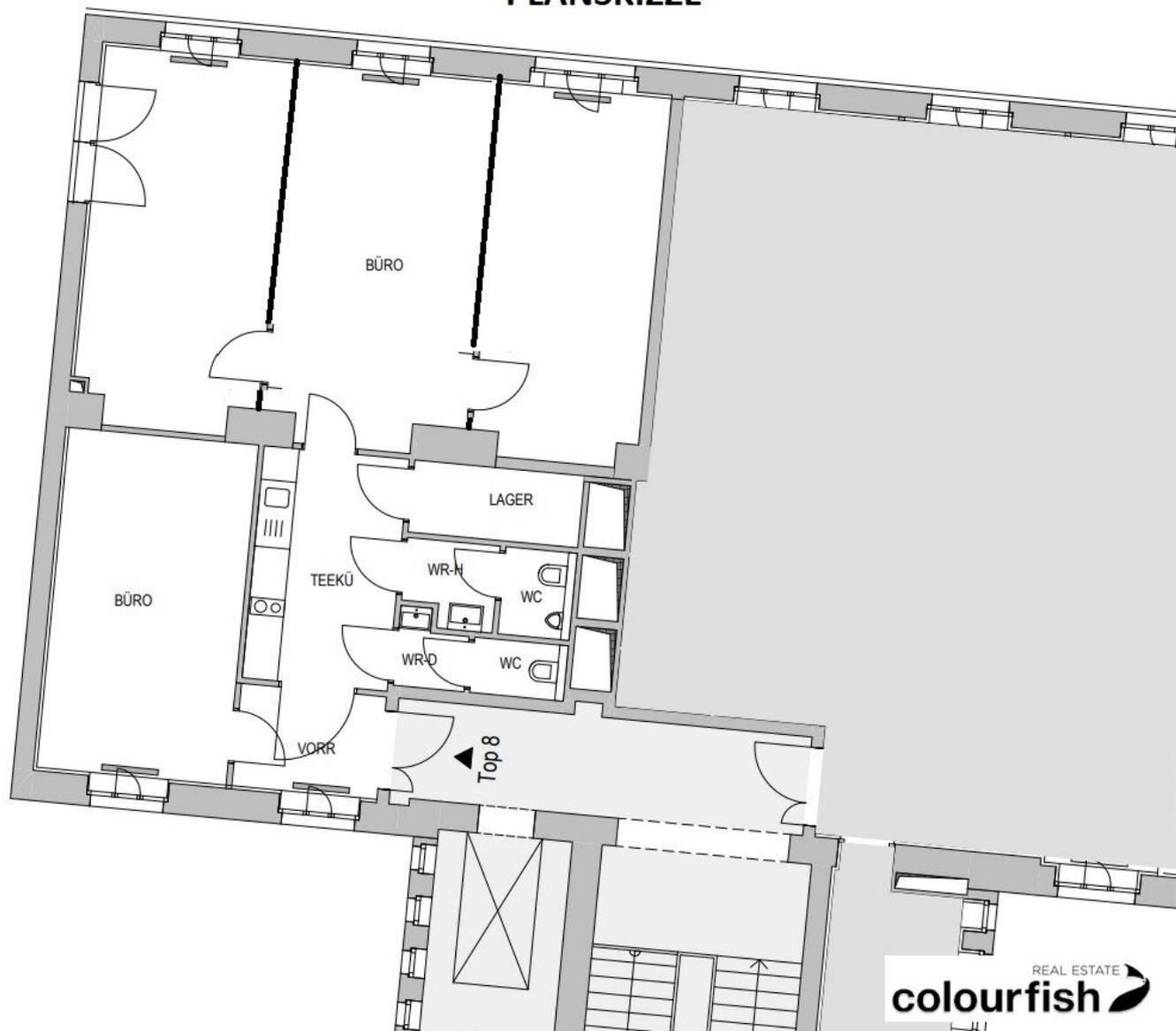
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





# PLANSKIZZE



## Objektbeschreibung

In der historischen Heller Zuckerfabrik im 10. Wiener Gemeindebezirk kommt dieses attraktive Büro im 3. Obergeschoß mit einer Gesamtfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die im Jahre 1899 errichtete Fabrik wurde vor wenigen Jahren aufwendig saniert. Die Büroflächen im historischen Gebäudeteil sind über ein Liftstiegenhaus erschlossen, ein barrierefreier Zugang ist über den Innenhof möglich. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in vier ca. gleich große Büroräume, einen kleinen Vorraum, sowie eine großzügig ausgestattete Teeküche sowie getrennte Sanitäranlagen. Fenster mit direkter Sonneneinstrahlung verfügen über außenliegende elektrisch betriebene Jalousien. Die bestehende EDV Verkabelung (CAT7) kann ohne Gewähr vom Vormieter übernommen werden.

Die Lage unweit vom Matzleinsdorfer Platz ist sowohl sehr gut öffentlich als auch per PKW zu erreichen. In unmittelbarer Nähe sorgen zahlreiche Geschäfte für eine sehr gute Nahversorgung.

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

3.OG: ca. 111 m<sup>2</sup> - netto € 11,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,55/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz

Straßenbahn: 1, 6, 18

Bus: 7A

### **Individualverkehr:**

sehr gute Anbindung über den Gürtel und die Triester Straße

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap