

Attraktive Büroflächen in der Galerie Wieden



Objektnummer: 5997

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	799,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaltmiete (netto)	9.508,10 €
Kaltmiete	12.456,41 €
Miete / m²	11,90 €
Betriebskosten:	2.948,31 €
Heizkosten:	431,46 €
USt.:	2.577,57 €
Provisionsangabe:	

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



REAL ESTATE
colourfish



colourfish



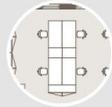
colourfish



2 MIETEINHEITEN

~ 445 m²

~ 335 m²



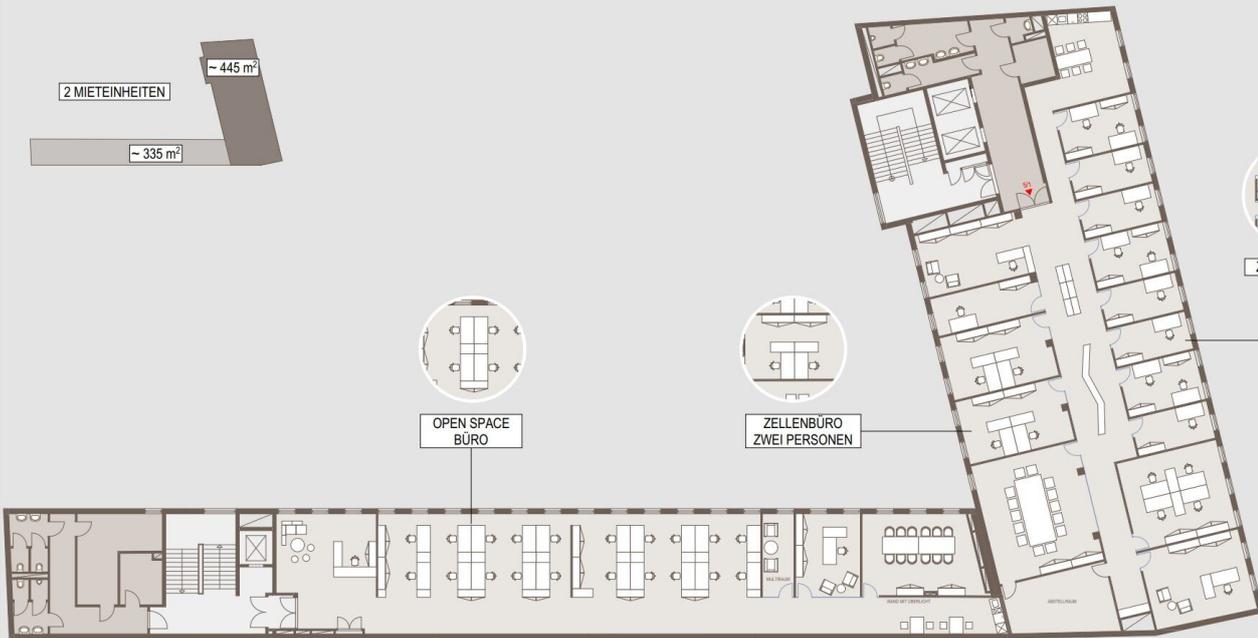
OPEN SPACE
BÜRO



ZELLENBÜRO
ZWEI PERSONEN



ZELLENBÜRO



1 MIETEINHEIT

~ 780 m²



Objektbeschreibung

Büroflächen in der Galerie Wieden

In zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks unweit der Wirtschaftskammer Österreich gelangen in der Galerie Wieden moderne Büroflächen in die Vermietung. Die Büroflächen weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss auf und werden vom Eigentümer vor Übergabe saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können bei der Sanierung berücksichtigt werden. Bei der Grundrissplanung können unterschiedliche Bürokonzepte mit Zellenbüros oder auch mit größeren Gruppenbüros und attraktiven Begegnungszonen gleichermaßen realisiert werden. Die hellen und freundlichen Büroräume orientieren sich zur Wiedner Hauptstraße sowie zum großzügigen und ruhigen Innenhof. Die Erschließung erfolgt über zwei separate Lift-Stiegenhäuser, Stiege 1 verfügt über einen eigenen großzügigen Eingang für Büromieter, Stiege 2 ist direkt von der Einkaufspassage im Erdgeschoß erreichbar. Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden. In den drei Untergeschoßen können trockene und gut erreichbare Lagerräume in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden.

Die Büroflächen liegen direkt auf der Wiedner Hauptstraße. Die Galerie Wieden beherbergt als attraktives Büro- und Nahversorgungseinkaufszentrum beherbergt im Erdgeschoß Geschäfte des täglichen Bedarfs. In direkter Umgebung sorgen weitere Geschäfte und Lokale für eine optimale Infrastruktur.

Die Vermietung der Objekte erfolgt befristet.

verfügbare Fläche/Konditionen:

OG 3: ca. 799 m² - netto ab € 11,90/m² - teilbar in ca. 334 m² und ca. 465 m²

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

OG 1: ca. 163 m² - netto ab € 10,00/m²

OG 1: ca. 390 m² - netto ab € 10,00/m² - erweiterbar auf ca. 553 m²

OG 2: ca. 470 m² - netto ab € 11,90/m²

OG 3: ca. 799 m² - netto ab € 11,90/m² - teilbar in ca. 334 m² und ca. 465 m²

OG 4: ca. 334 m² - netto ab € 11,90/m²

Betriebskosten: € 3,69/m²/Monat/netto

Heizkosten: € 0,54/m²/Monat/netto

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Kühlung
- flexible Grundrisse
- öffnenbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Bodenbelag (Teppich o.ä. bzw. straßenseitig außenliegender Sonnenschutz)
- EDV Leerverrohrung über Fensterbankkabelkanäle
- getrennte Sanitäreinheiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 1,62, Lokalbahn Wien Baden

U-Bahn: U1 Taubstummengasse fußläufig erreichbar

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap