

Kleinbüro Nähe Siemensstraße mit attraktivem Preis/Leistungsverhältnis



Objektnummer: 6951

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Nutzfläche: | 152,70 m ² |
| Heizwärmebedarf: | F 250,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 4,00 |
| Kaltmiete (netto) | 1.374,30 € |
| Kaltmiete | 1.969,83 € |
| Miete / m² | 9,00 € |
| Betriebskosten: | 458,10 € |
| Heizkosten: | 274,86 € |
| USt.: | 448,94 € |
| Provisionsangabe: | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

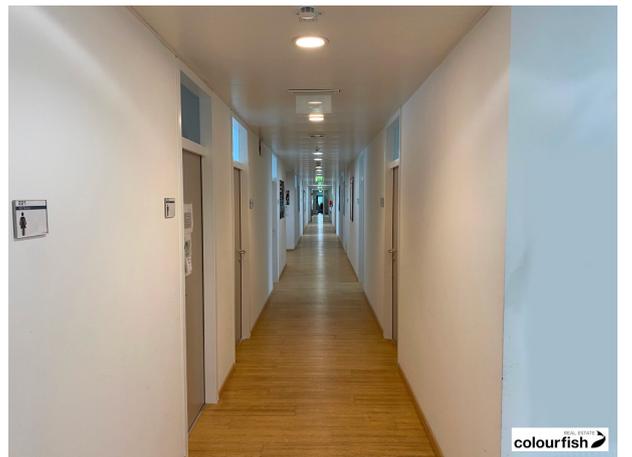


Florian Rainer

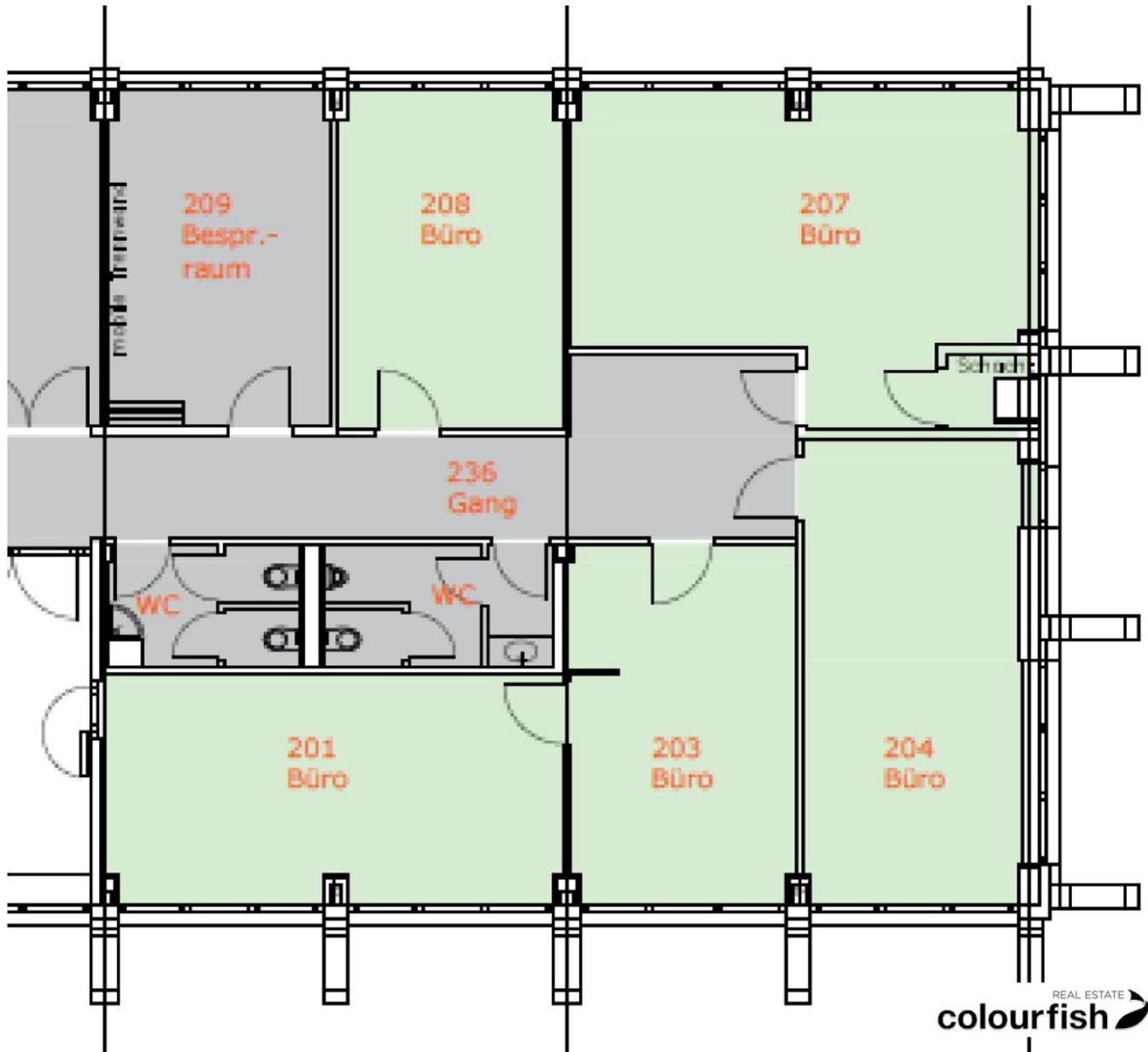
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909







Objektbeschreibung

In dieser gepflegten Gewerbeliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk kommen im 2. Obergeschoß Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Vermietung. Auf einer Gesamtfläche von ca. 670 m² können einzelne Büroräume ab einer Größe von ca. 26 m² angemietet werden. Die Sanitäranlagen, Teeküche wie auch die zwei zentralen Besprechungsräume werden gemeinschaftlich genutzt. Alle Büros sind sehr hell und werden über raumweise steuerbare Fan Coils beheizt bzw. gekühlt. Die Betriebskosten werden pauschaliert verrechnet, enthalten ist auch die Reinigung der Allgemeinflächen sowie das allgemeine Internet über Glasfaseranschluss. Die Energiekosten werden verbrauchsabhängig nach m² abgerechnet.

Das 2. OG ist nur über ein Stiegenhaus erreichbar, das Gebäude verfügt über keinen Aufzug.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut, direkt angrenzend an die Liegenschaft befindet sich eine moderne EUROSPAR Filiale sowie eine Hofer Filiale. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig, öffentlich ist der Standort mit Bussen direkt von der S-Bahn-Station Siemensstraße bzw. U1 Station Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz sehr gut erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man über die Siemensstraße direkt zur Nordbrücke mit Anschlüssen zur A22, S2 bzw. weiter in die Innenstadt.

Je nach Verfügbarkeit können auf der Liegenschaft PKW-Stellplätze zu je brutto € 80,40/Monat angemietet werden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 201-207: ca. 152,70 m² - netto € 9,00/m²/Monat

Betriebskostenpauschale: netto € 3,00/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 0,90/m²/Monat

Kühlkostenkonto: netto € 0,90/m²/Monat

Stromkostenkonto: netto € 0,90/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen. Weitere Büroräume in unterschiedlichen Größen können zu den oben angeführten Konditionen dazu gemietet werden.

Ausstattung

- Öffnenbar Fenster
- Außenjalousien
- Fan Coils (Heizen und Kühlen)
- Gemeinsam genutzte Teeküchen
- Gemeinsam genutzte Sanitäreinheiten (Damen/Herren)
- 2 Allgemeine Besprechungsräume
- Vinylboden
- Verkabelung über Fensterbankkabelkanäle
- Bürobeleuchtung

Zusätzlich stehen auf der Liegenschaft eine Laborfläche (ca. 154 m²) sowie ein Lager (ca. 371 m²) und eine Werkstatt (ca. 156 m²) zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Autobus: 28A und 31A mit direkter Verbindung zur U1 Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz bzw. mit direkter Anbindung zur S-Bahn Station Siemensstraße (S1, S2, S7)

Individualverkehr:

A22 Donauuferautobahn

Knoten Floridsdorf

Nordbrücke

Auffahrt zur S2

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap