

## Moderne Bürofläche im EURO PLAZA 8



**Objektnummer: 6984**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	218,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.838,94 €
<b>Kaltmiete</b>	3.865,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.026,39 €
<b>USt.:</b>	773,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

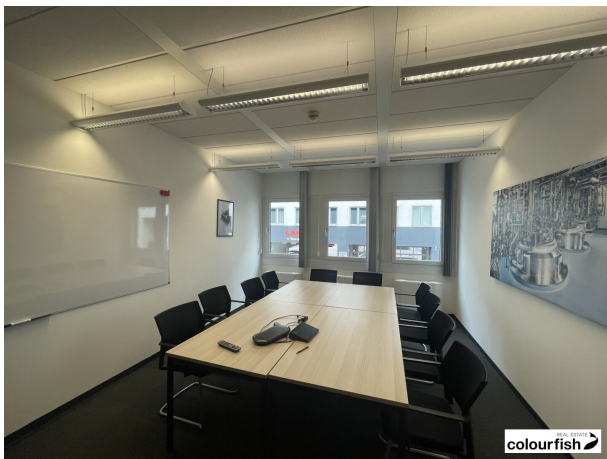
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

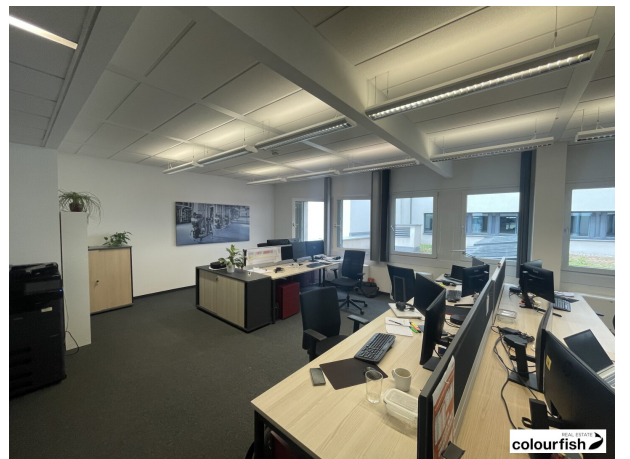
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



REAL ESTATE  
**colourfish**



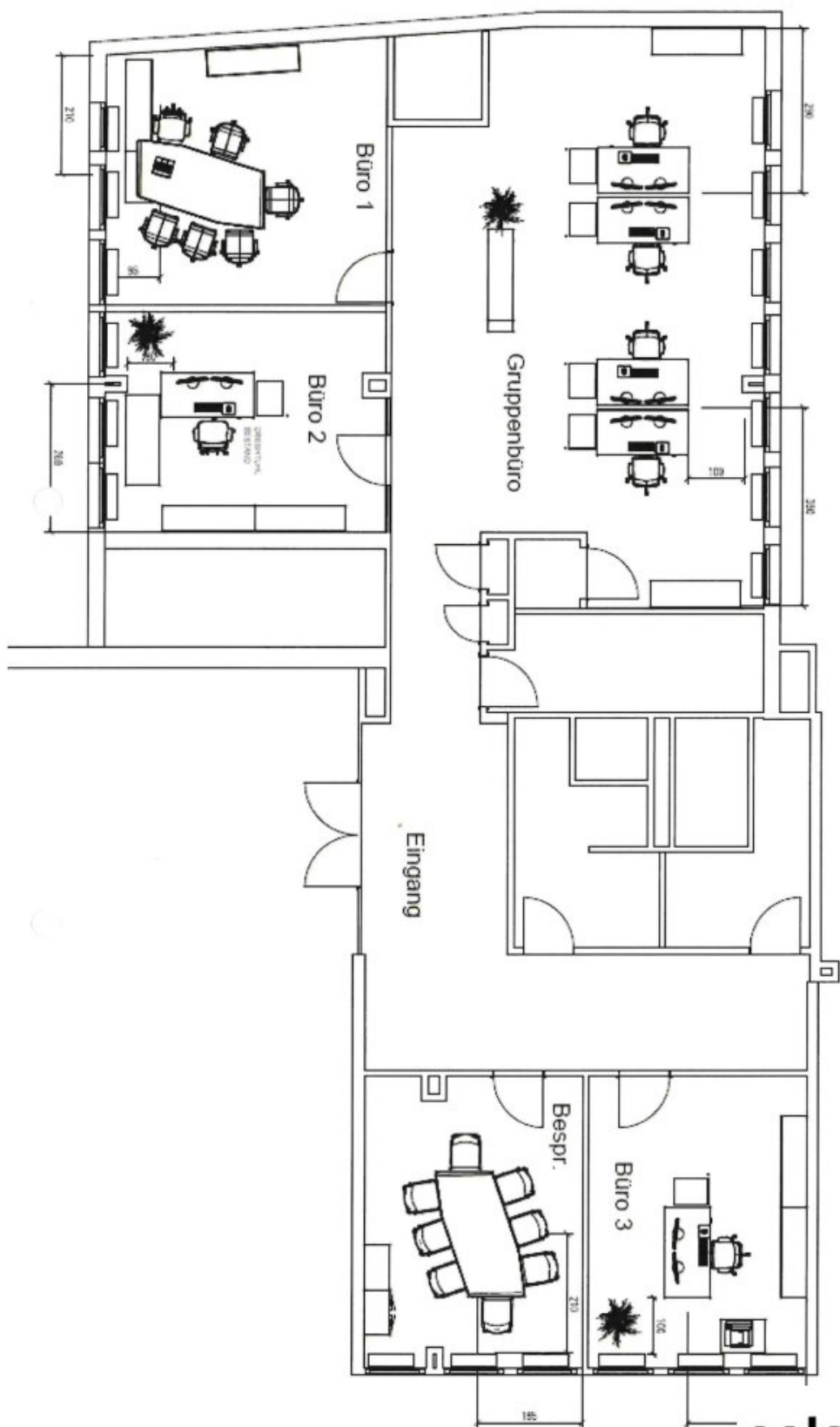
colourfish



colourfish



# GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

Im EURO PLAZA 8 steht eine moderne Bürofläche mit ca. 218 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss zur Vermietung. Die Fläche kann ab sofort übernommen werden. Der Grundriss gliedert sich in vier abgetrennte Büro bzw. Besprechungsräume, einen größeren offenen Bereich, ausgestattete Teeküche sowie getrennte Sanitäreinheiten.

Der moderne Office Park EURO PLAZA im 12. Wiener Gemeindebezirk am Wienerberg gehört zu den ersten neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten Wiens. Das EURO PLAZA umfasst 14 Bürogebäude und verbindet effizientes Arbeiten mit einer angenehmen Arbeitsatmosphäre. Mehr als 100 renommierte österreichische und internationale Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen schätzen hier die hervorragende Lage, das umfassende Serviceangebot, die hochwertige Ausstattung sowie die lebendige Business-Community.

Ein großer Standortvorteil des EURO PLAZA ist die umfangreiche Infrastruktur direkt vor Ort: Ein BILLA-Supermarkt, eine Bäckerei, ein Restaurant, eine Apotheke sowie eine Druckerei und ein Copyshop sorgen für besten Komfort. Parkmöglichkeiten sind sowohl direkt am Gelände als auch in der unmittelbaren Umgebung verfügbar. Zudem stehen hochwertige Konferenzräume sowie großzügige Lounge- und Eventflächen mit angrenzenden Terrassen zur Verfügung, insbesondere im EURO PLAZA 2, dem Your Office Conference Center und Business Center. PKW-Stellplätze können in den Tiefgaragen oder im Parkhaus angemietet werden.

Das EURO PLAZA liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt Wurmstraße Ecke Wienerbergstraße, nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station U6 „Philadelphiabrücke“ entfernt. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung für den Individualverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto ist das EURO PLAZA über die Süd-Ost-Tangente aus Norden und Süden gut erreichbar, ebenso wie über die Schönbrunner Straße und Ruckergasse aus westlicher Richtung.

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

1.OG: ca. 218 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Staffelmiete bis 31.7.2027: € 13,00/m<sup>2</sup>

ab 1. August 2027: € 15,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 4,70/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizung und Kühlung

Im Mietvertrag sind 4 PKW Stellplätze in der Hauseigenen Tiefgarage zu netto € 607,00 zzgl 20% USt. enthalten.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- getrennte Sanitäreinheiten
- Doppelboden mit Teppichfliesen
- ausgestattete Sanitäreinheiten
- Serverraum
- Öffenbare Fenster
- Abgehängte Decken
- Bürobeleuchtung
- Fernwärme, Zentralheizung
- Kühlung via FanCoils, Einzelraumregelung
- Zutrittskontrolle via Kartenleser
- Lift
- Barrierefrei

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Bus: 7A, 8A, 9A, 15A, 62A, 63A

Zug: S1, S2

Straßenbahn: 62

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap