# Skyline - Büro mit Weitblick bei Spittelau



Objektnummer: 6994

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3 BMM zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

1090 Wien, Alsergrund

1.565,00 m<sup>2</sup>

B 50,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,80

25.822,50 €

32.865,00 €

16,50 €

7.042,50 €

6.573,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



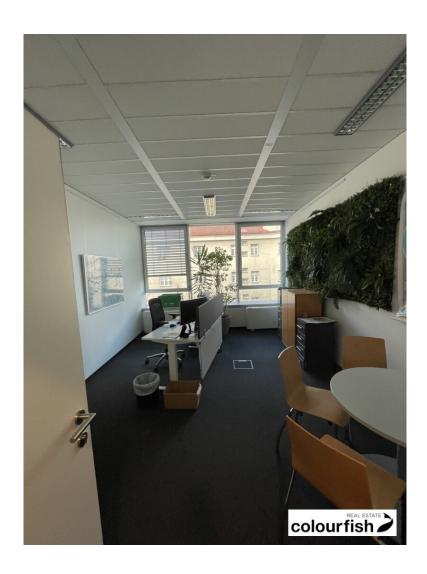
## Florian Rainer

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

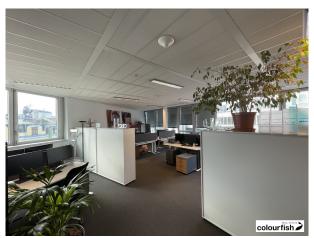
## Verfügung.









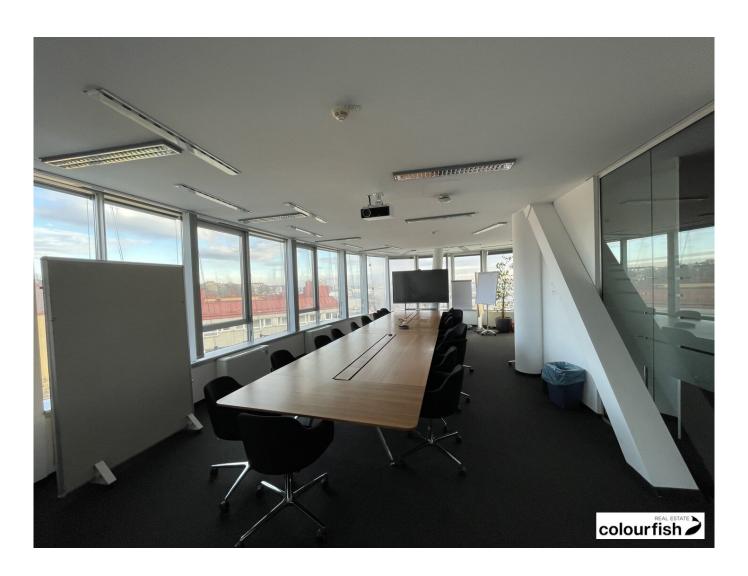


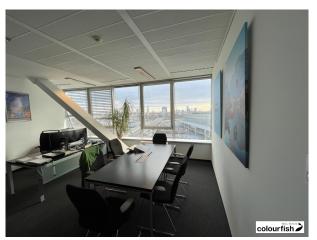


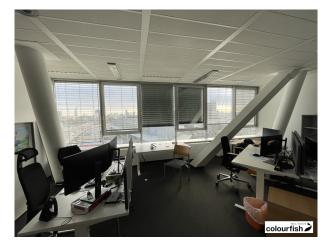


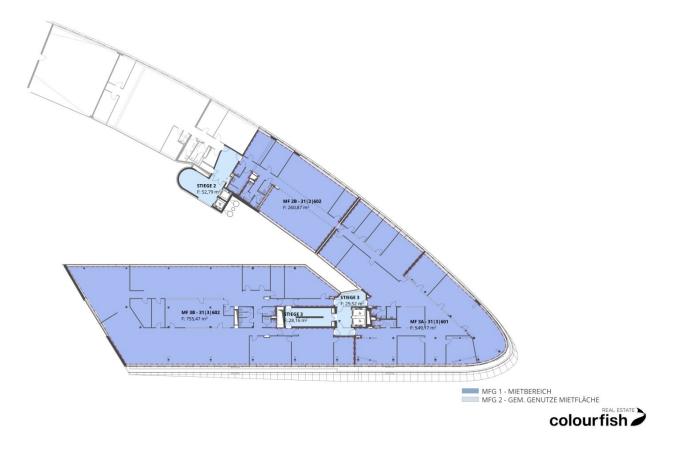












## **Objektbeschreibung**

Im architektonisch anspruchsvollen Bürokomplex "Skyline" direkt über den historischen Stadtbahnbögen kommt diese voll ausgestattet und bezugsfertige Bürofläche zur Vermietung. Die Büroeinheit mit einer Fläche von ca. 1.565 m² befindet sich im 6. Obergeschoß, so dass man einen wunderbaren Weitblick genießt. Die aktuelle Grundriss gliedert sich in offene Arbeitsbereich mit wenigen abgetrennten Gruppenbüros. Im mittleren Bereich ist ein großzügiger attraktiver Sozial- und Kommunikationsbereich eingebaut, die Trennwände sind großteils aus Glas, wodurch die Fläche einen sehr offenen und freundlichen Charakater vermittelt.

Das Bürohaus "Skyline" liegt in sehr gute Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks auf der Heiligenstädter Straße. Eine Tiefgarage mit 265 Parkplätzen erstreckt sich über drei Geschosse und bietet somit auch genügend Platz für PKWs. "Skyline" liegt direkt an der Schnittstelle des Döblinger Gürtels und der Heiligenstädter Straße. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die unmittelbare Nähe zu der U-Bahn- und S-Bahn-Station "Spittelau" (U4, U6) ausgezeichnet.

## verfügbare Flächen/Konditionen:

6.OG: ca. 1.565 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat (teilbar)

Betriebskosten: netto € 4,50/m²/Monat

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Bei Interesse können Parkplätze direkt beim Tiefgaragenbetreiber angemietet werden.

## Ausstattung/Leistungen:

- Doppelboden mit Teppichfliesen
- Abgehängte Decken
- teilweise Glastrennwände
- ausgestattete Küchen
- Bürobeleuchtung

- Heizung Fernwärme / Kühlung Fernkälte
- Fan Coils in Büro- und Serverräumen
- Lüftung über öffenbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage
- Brandmeldeanlage
- Videoüberwachung
- Zutrittskontrolle

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U4, U6

S-Bahn: S40

Straßenbahn: 37, 38, D

**Bus: 37A** 

## Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221 (Gürtel), B227 (Lände)

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.500m

## Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

## Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap