

Loftbüro in ehemaliger Fabrik Nähe Matzleinsdorfer Platz mit Lastenaufzug



Objektnummer: 7173

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	300,00 m²
Kaltmiete (netto)	3.900,00 €
Kaltmiete	4.428,00 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	528,00 €
USt.:	885,60 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









REAL ESTATE
colourfish



colourfish



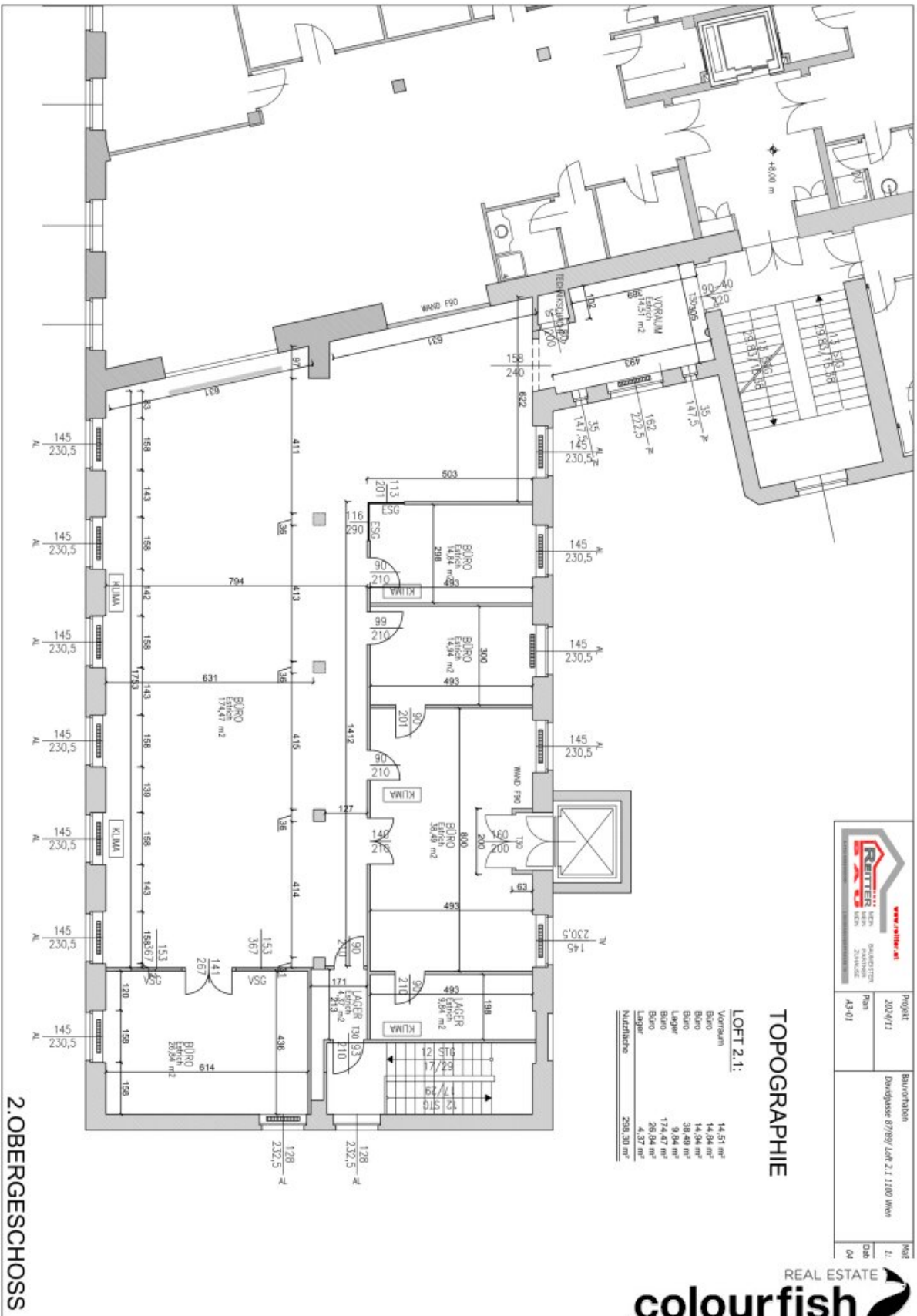
colourfish

	Projekt	Beurteilung
	2024/11	Denkmalgesch. 87/89/ Lot 2.1 1100 Wien
	Plan	1:
	A3-01	04

TOPOGRAPHIE

LOFT 2.1:

Vorraum	14,51 m²
Büro	14,84 m²
Büro	14,84 m²
Büro	38,49 m²
Lager	9,84 m²
Büro	17,47 m²
Büro	28,84 m²
Lager	4,37 m²
Gesamt	298,30 m²



Objektbeschreibung

In die Vermarktung gelangt eine ca. 300 m² große Bürofläche in sehr guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks in einem historischen Backsteingebäude mit hochwertiger Ausstattung und Loftcharakter. Das Büro liegt im 2. Obergeschoß eines Büro- und Geschäftshauses und verfügt über einen große offene Arbeitsbereiche, getrennte Sanitäreinheiten und Teeküche. Die Einheit wurde zuletzt als Büro und Schauraum genutzt, der aktuelle Grundriss gliedert sich demnach in einen großen offenen Arbeitsbereich mit integrierter Teeküche, drei abgetrennten Büros zum Innenhof sowie einen attraktiven Besprechungsraum. Die Fläche ist vom Hof direkt mit einem Lastenaufzug erreichbar. Die IT Verkabelung vom Vormieter kann ohne Gewähr übernommen werden. Die Arbeits- und Büroräume verfügen über eine Klimaanlage.

Durch die Lage in Nähe des Matzleinsdorfer Platzes ist die Liegenschaft entsprechend gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und zahlreiche Lokale befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Im Innenhof können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

2.OG: ca. 300 m² - netto € 13,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 1,76/m²/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m²/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m²/Monat

weiterer verfügbare Flächen:

3.OG: ca. 300 m² - netto € 13,00/m²/Monat - teilbar ab ca. 109 m²

Betriebskosten: netto € 1,76/m²/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m²/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m²/Monat

Parkplätze können nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden.

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Lift
- Teeküche
- Sanitäranlagen
- Teilweise Glaswände
- Teilmöbliert
- Lastenlift direkt in die Fläche
- Klimaanlage

Öffentliche Verkehrsanbindung:

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz, zukünftig U5

Straßenbahn: 1, 6, 18

Bus: 7A

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap