Nußdorfer Platz: Hochwertige Büro-/Gewerbefläche 608 m² - STAFFELMIETE 6 € / m² im 1. Jahr



Objektnummer: 5293

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Platz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	608,35 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaltmiete (netto)	3.650,10 €
Kaltmiete	5.243,03 €
Miete / m²	6,00 €
Betriebskosten:	1.564,24 €
Sonstige Kosten:	28,69 €

Infos zu Preis:

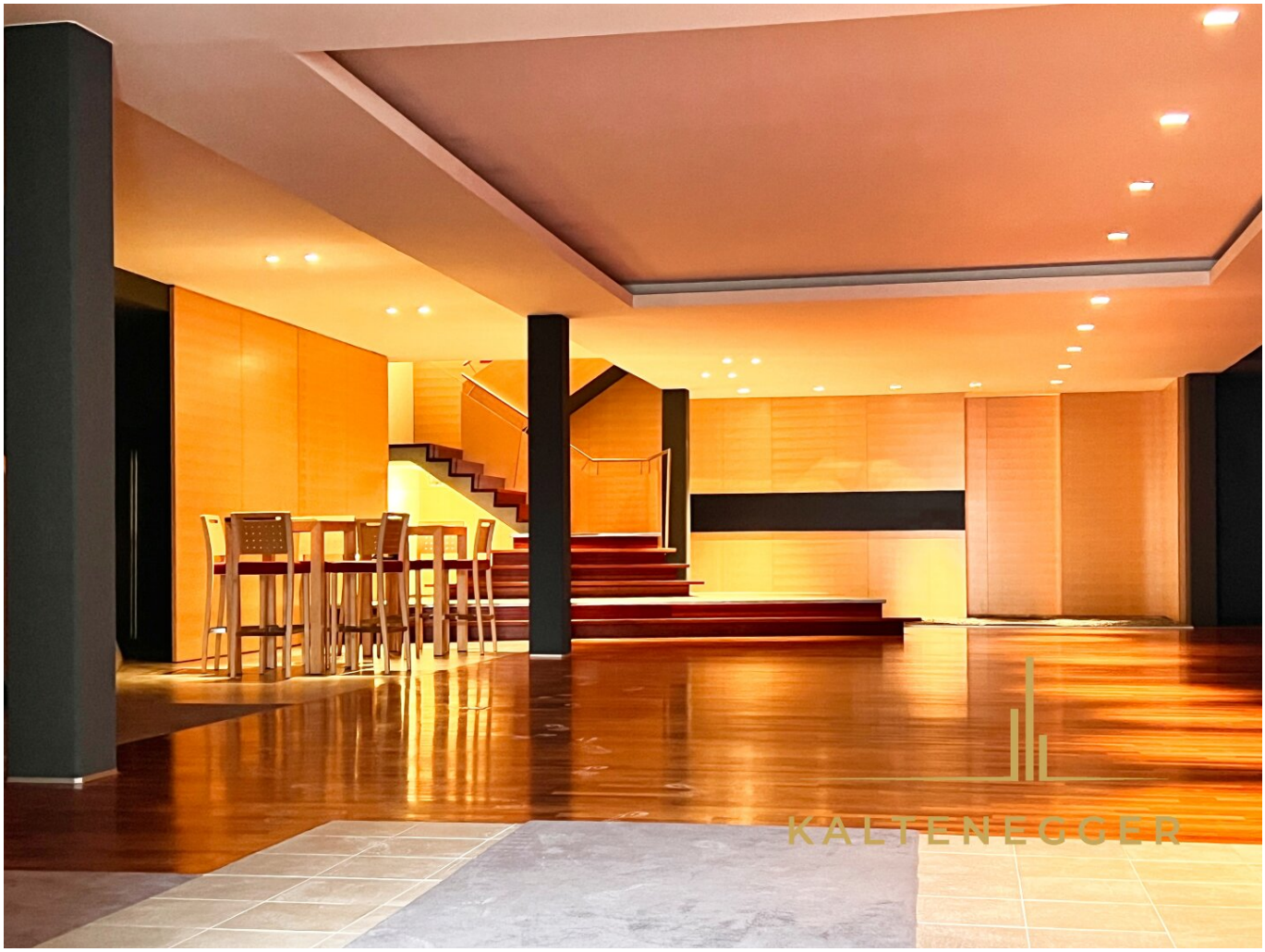
Nettomiete, zuzüglich 20 % MWSt

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zuzüglich 20 % MWSt

Ihr Ansprechpartner

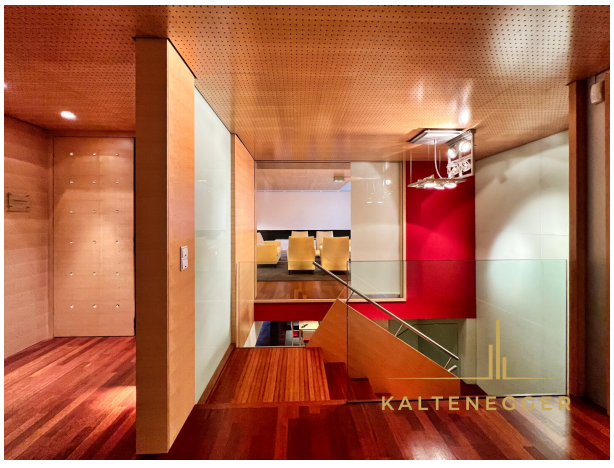



KALTENEGGER

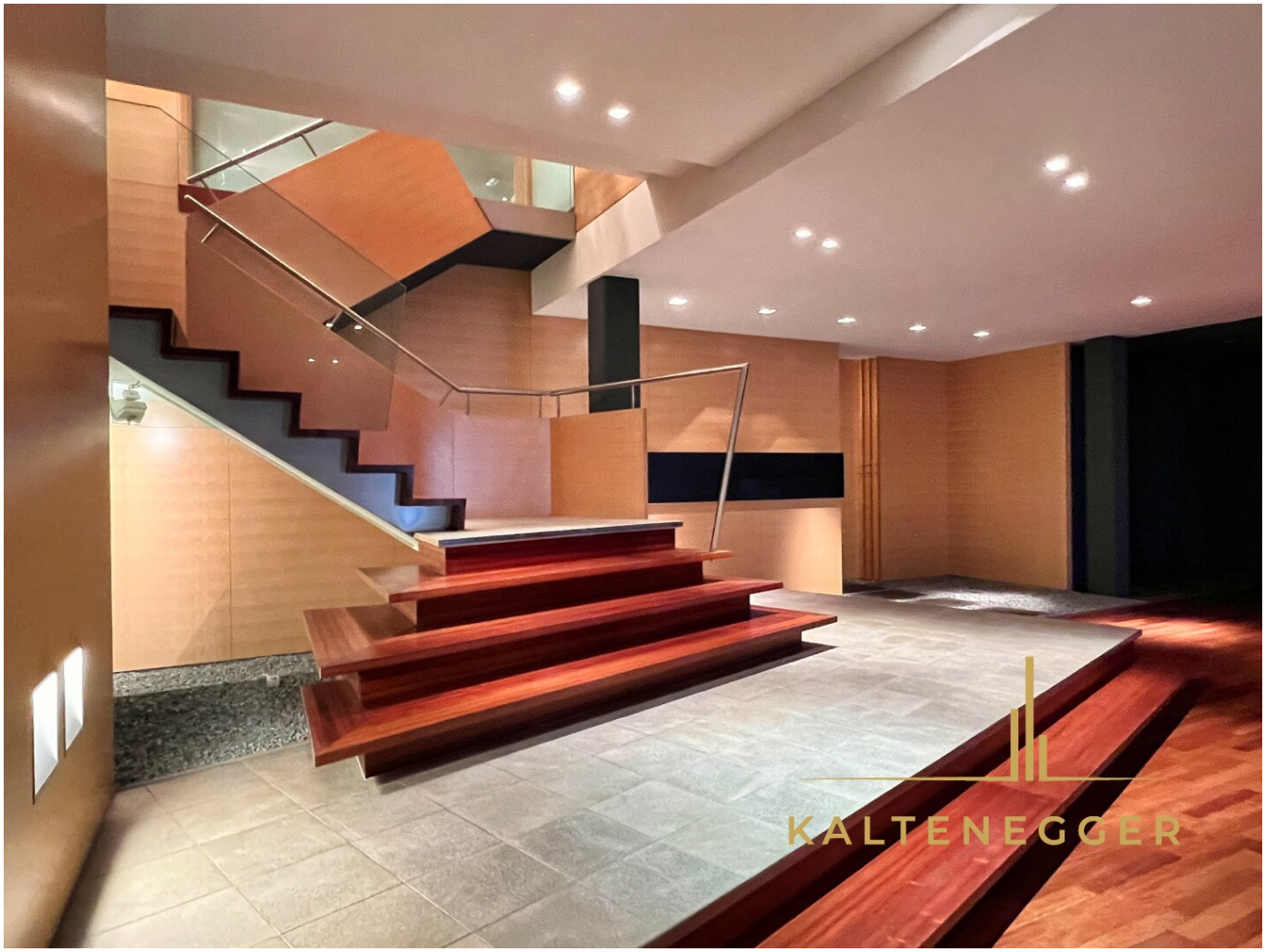

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

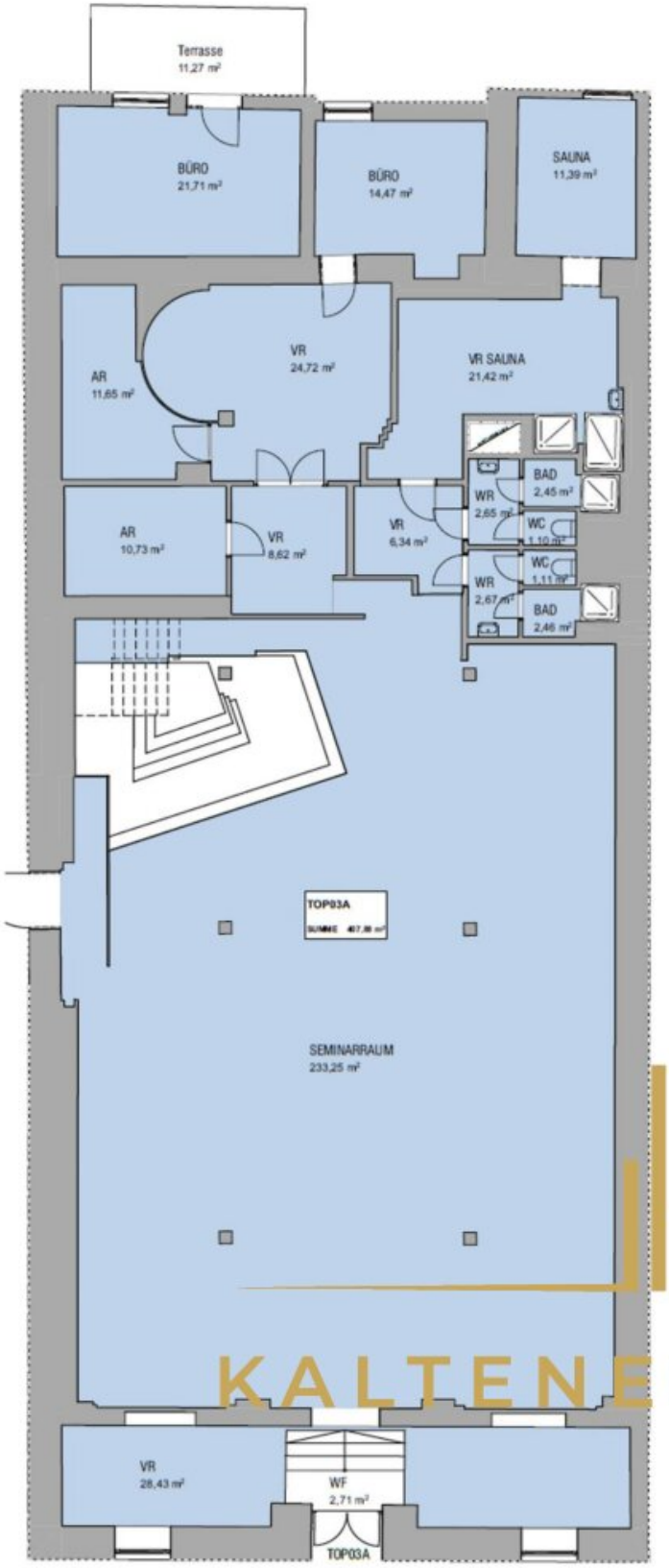

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

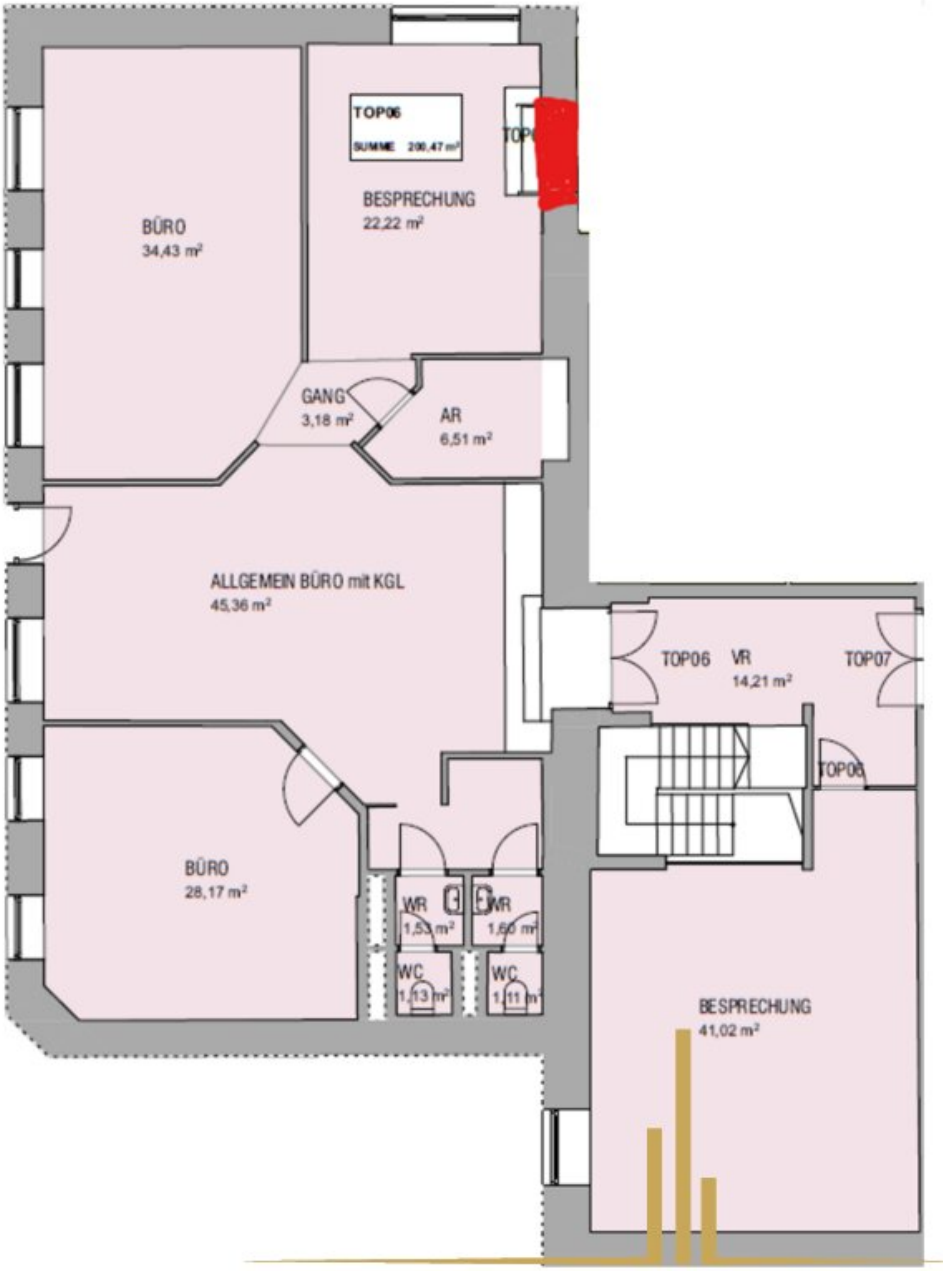

KALTENEGGER

Im EG: knapp 408 m²



KALTENEGGER

Im 1. Stock: ca. 200 m²



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Im prachtvollsten Gründerzeithaus am Nußdorfer Platz wird dieses außergewöhnliche Büro nach langer Zeit wieder am Markt angeboten: repräsentative Büro- / Gewerbeflächen mit gesamt 608 m² plus großzügiger Terrasse, die nur den Mietern dieses Büros zur Verfügung steht. Das Büro liegt im optisch vorgezogenen Mittelteil des Gebäudes am Nussdorfer Platz.

Die Fassade des Hauses wurde erneuert, mit hochwertiger Aussenbeleuchtung.

Firmenlogo auf der Fassade: der Büromieter kann sein Firmenlogo auf der Vorderseite des Hauses über dem hochgezogenen Eingangsbereich des Büros auf der Stirnseite des Balkons anbringen.

Der Zugang zum Büro ist gediegen: direkt am Nußdorfer Platz, ein eigener breiter, hoher Eingang für das Büro in der Mitte des Gebäudes - mit Klingel für jedes Stockwerk, Videogegensprechanlage, Windfang und Empfangsbereich.

Die Bürofläche liegt im EG und im 1. Stock - mit einer breiten Stiege innerhalb der Bürofläche verbunden:

- im EG sind es knapp 408 m²
- im 1. Stock ca. 200 m²

Das Herzstück des Büros ist der **233 m² Raum im EG**, perfekt für Showrooms, Geschäftsfläche, Ausstellungen, Empfänge etc..

Für Gäste bzw. Mitarbeiter gibt es insgesamt **4 Einzel-WC**: 2 WC im EG und 2 WC im 1. Stock - alle 4 WC haben einen Waschraum davor mit Waschbecken.

Der Mieter kann seine **individuellen Vorstellungen** des Büros verwirklichen - der Vermieter ist bezüglich Umbauten gesprächsbereit.

Alle Räumlichkeiten sind von einem Tischler nach Maß einheitlich hochwertig ausgestattet worden - mit Schiebepanelen zur Abtrennung. Trotz der großen Fläche ist das Büro in verschiedene Bereiche abgetrennt.

Raumhöhe:

im Erdgeschoss im großen Raum 3 m Höhe, in den weiteren Räumen im Erdgeschoss 2,8 m. Im oberen Geschoß ist die Raumhöhe ca. 2,6 m.

Parken: im Haus gibt es eine Tiefgarage (Zufahrt von der Rückseite des Hauses). Es sind mehrere Parkplätze zur Anmietung verfügbar - diese können vom Vermieter zusätzlich auf Wunsch angemietet werden.

Heizung: Gas-Etagenheizung mit Therme.

Hochwertige technische Ausstattung mit Alarmanlage, zentrale Raumakustik-Steuerung, Klimaanlage (Klima-Splitgeräte verdeckt).

Ziel ist eine langfristige, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter. Mietdauer bis 10 Jahre möglich (2 Jahre Kündigungsverzicht), Verlängerung möglich.

NEU - STAFFELMIETE: 6 € Nettomietentgelt pro m² und Monat im 1. Jahr

6 € / m² im 1. Jahr

7,5 € / m² im 2. Jahr

9 € / m² im 3. Jahr

Bei 608,35 m² Fläche (ohne Terrassen) ist das im 1. Jahr bei 6 € / m² Nettomiete:

3.650,10 € Nettomietentgelt (6 € / m²)

+ 1.564,24 € für anteilige Haus-Betriebskosten netto (2026)

+ 28,69 € für anteilige Lift-Betriebskosten netto (2026)

5.243,03 € Nettomiete (inkl. Haus-Betriebskosten netto)

+ 1.048,61 € zuzüglich 20 % MWSt auf die Nettomiete

6.291,64 € Gesamtes Mietentgelt inkl. 20 % MWSt

Kaution nach Vereinbarung

Mietvertragsvergebührung an das Finanzamt laut Gesetz (1 % der Bruttomiete der Vertragsdauer)

Maklerprovision: 15.729,09 € + 20 % MWSt = 18.874,91 € brutto (3 Monatsmieten + 20 % MWSt)

Befristung 5 - 10 Jahre (2 Jahre Kündigungsverzicht)

Hier die Raumaufteilung laut aktuellem Zustand - Pläne liegen bei:

EG mit knapp 408 m²:

- Eingangsbereich mit Windfang und großem Vorraum
- großer Raum mit 233, 25 m²

  Die weiteren Räume sind optisch abgetrennt:
- 2 Büros mit 21,7 m² (mit Zugang zu kleinerem Balkon) bzw. 14,5 m²
- 2 Ablageräume mit Kästen nach Maß 10,7 m² bzw. 11,6 m²
- 2 einzelne WC mit 2 Duschen plus jeweils Waschraum davor und Vorraum
- 2 Duschen plus Vorraum
- Breite Treppe in die Büroräume im 1. Stock

1. Stock mit ca. 200 m²:

- 3 große Büroräume: 45,4 m² (mit Ausgang zur Terrasse) bzw. 34,4 m² und 28,2 m²
- 2 Besprechungszimmer: 41 m² und 22,2 m²
- 1 Abstellraum mit 6,5 m² (Serverraum)
- 2 getrennte WC mit Waschraum davor
- Kleine Teeküche mit Geschirrspüler und Mikrowelle

Lage:

Der Nußdorfer Platz ist für Mitarbeiter und Kunden sehr gut zu erreichen - und bietet eine Vielzahl an Lokalen und Infrastruktur.

Infrastruktur:

direkt am Nußdorfer Platz sind: Billa, Putzerei, Kaltenegger Real, Polizeistation, in der Nähe eine Post und das Q 19

Gut zu erreichen, da:

- Station Straßenbahn D am Nußdorfer Platz

- Gegenüber ist der Bahnhof Nußdorf mit der Schnellbahnstation für die S 40 - Vorortelinie

- Bus 38B und VOR Bus nach Klosterneuburg

- Taxistand am Nußdorfer Platz

- rasch auf der A23 über den Nußdorfer Wehr

Viele Möglichkeiten, selber oder mit Kunden essen zu gehen:

z.B. Plachutta Nußdorf, bekannte Heurige, Gasthof zum Renner, One Night in Beijing

Wir möchten auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen dem Abgeber und Kaltenegger Real hinweisen (frühere Beauftragung).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.