

## **Flexible Büroflächen Nahe der Innenstadt**



**Objektnummer: 271543993**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 33,58 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.935,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.086,50 €
<b>Miete / m²</b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.151,50 €
<b>USt.:</b>	1.217,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Volchok Nasuev

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T 43 1 226 20 40 181

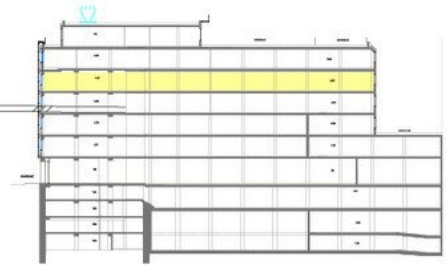
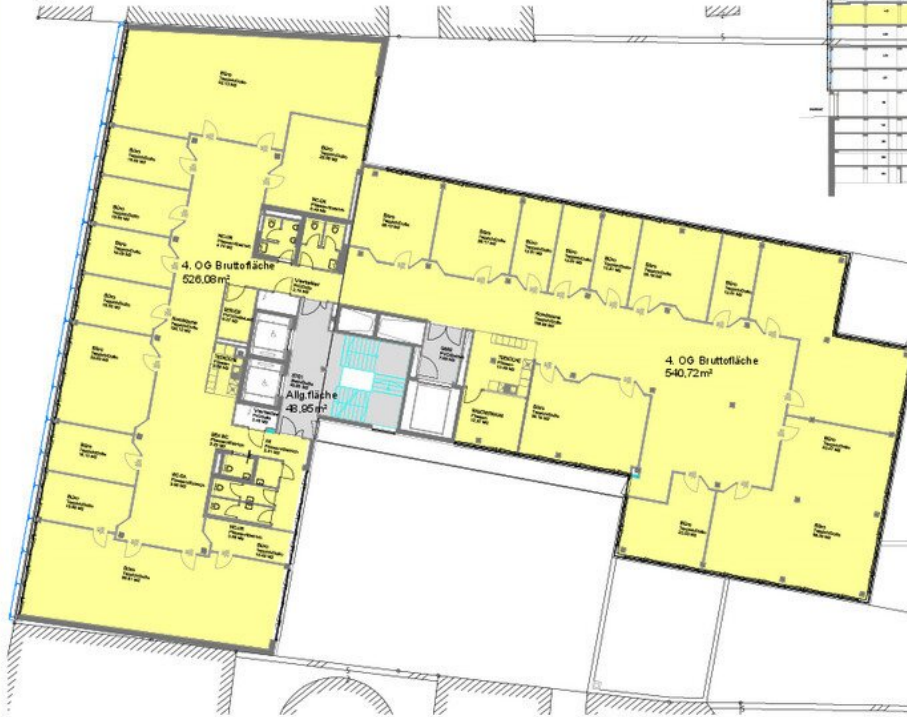
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Ungargasse Bauteil 1  
Ungargasse 37, 1030 Wien  
4. OG



Nutzfläche  
4. OG 1115,38m²

Nettofläche inkl. Nebenküche  
Stand 2016.03.15

**IMMOFINANZ AG**

Wienbergstraße 11 A-1120 Wien T +43 (0)1 68090  
real@immofinanz.com www.immofinanz.com office.immofinanz.com

Die in den Plan genannten Angaben, Darstellungen und Bilder werden nicht selbst als Wert- und Kaufempfehlung, sondern nur als Informationsgrundlage zur Verfügung gestellt und können sich durch Änderungen, Irrtümer und Druckfehler unterscheiden. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

**SPACE TO SUCCEED**

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangen flexible Büroflächen in bester Lage des 3. Bezirks. Die moderne Bürogestaltung und eine erstklassige Verkehrsanbindung machen das Office in der Nähe der Wiener Innenstadt zu einem vielseitigen Standort.

Das Bürogebäude in der Ungargasse wurde 2019 generalsaniert und es stehen modernste, flexible Bürogroßen zur Verfügung, wobei einige der zu vermietende Büroeinheiten mit eigenen **Terrassen** ausgestattet sind.

Das Objekt punktet weiters durch die **zentrumsnahe Lage** in urbaner Gegend am Wiener **Rochusmarkt**, einem der beliebtesten Märkte Wiens! Durch **hauseigene Tiefgarage** erreichen Sie Ihr Büro immer im Trockenen. Ein Innenhof und die **große Dachterrasse** schaffen den notwendigen Ausgleich zum Berufsalltag. Die nächsten, öffentlichen Verkehrsanbindungen sind die U3 in der Rochusgasse, Die Straßenbahnlinie 0 vor der Tür und die S-Bahnstation Rennweg sowie der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte** sind ebenfalls schnell erreichbar.

### Ausstattung:

- Kühlung mittels 4 Leiter Fan Coils
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- hochwertige Teppichfliesen
- Lichte Raumhöhen von 3,00 m in den Büroräumen Ungargasse
- Vollausgestattete Teeküchen
- Computergerechte Pendelleuchten im Bürobereich, Downlights im Gangbereich
- Sonnenschutz
- Glaswände zum Innengang optional
- Tiefgarage im Haus

### Inhouse Infrastruktur:

- Außenbereich mit Grünfläche

- Freie Sitzflächen mit Playground
- Fahrradkeller mit Umkleide- und Duschmöglichkeiten
- Ruheraum
- Tiefgarage (100 Stellplätze)

### **Servicehighlights:**

- Welcome Desk mit freundlichem Empfangspersonal
- 24-Stunden-Portier Service
- Modernes Security-System
- Schnelles WLAN in Allgemeinflächen
- Klare Beschilderung und Wegführung durch das Gebäude und den Außenbereich
- Sicherheit und Sauberkeit durch effizientes Personal und Technik

### **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U3 (Rochusgasse)
- Straßenbahn: 0
- Bus: 69A
- Schnellbahn: S7

### **Konditionen:**

MIETE: ab EUR 19,00 - EUR 21,00/ netto/ m<sup>2</sup>

BK: EUR 4,90/ netto/ m<sup>2</sup>

Das Gebäude kann gerne jederzeit besichtigt werden.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **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