

## **Flexible Büroflächen Nahe der Innenstadt**



**Objektnummer: 271543992**

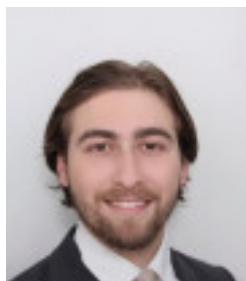
**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## 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>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 33,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.497,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.127,00 €
<b>USt.:</b>	1.099,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



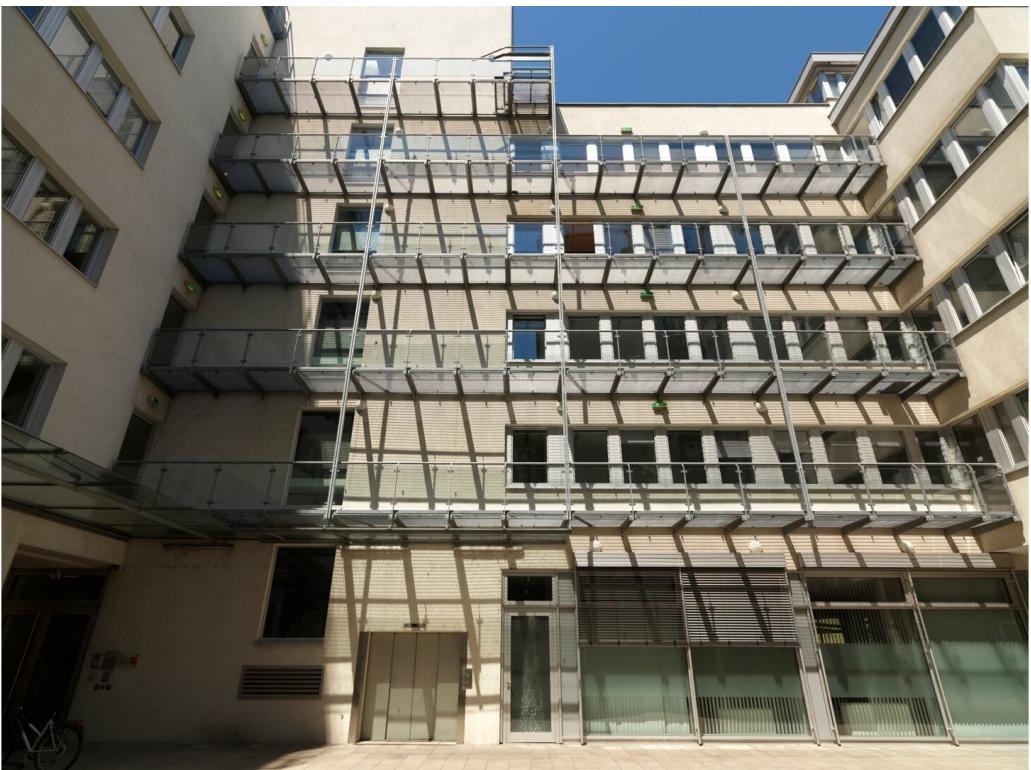
**Volchok Nasuev**

Immobilialis GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T 43 1 226 20 40 181

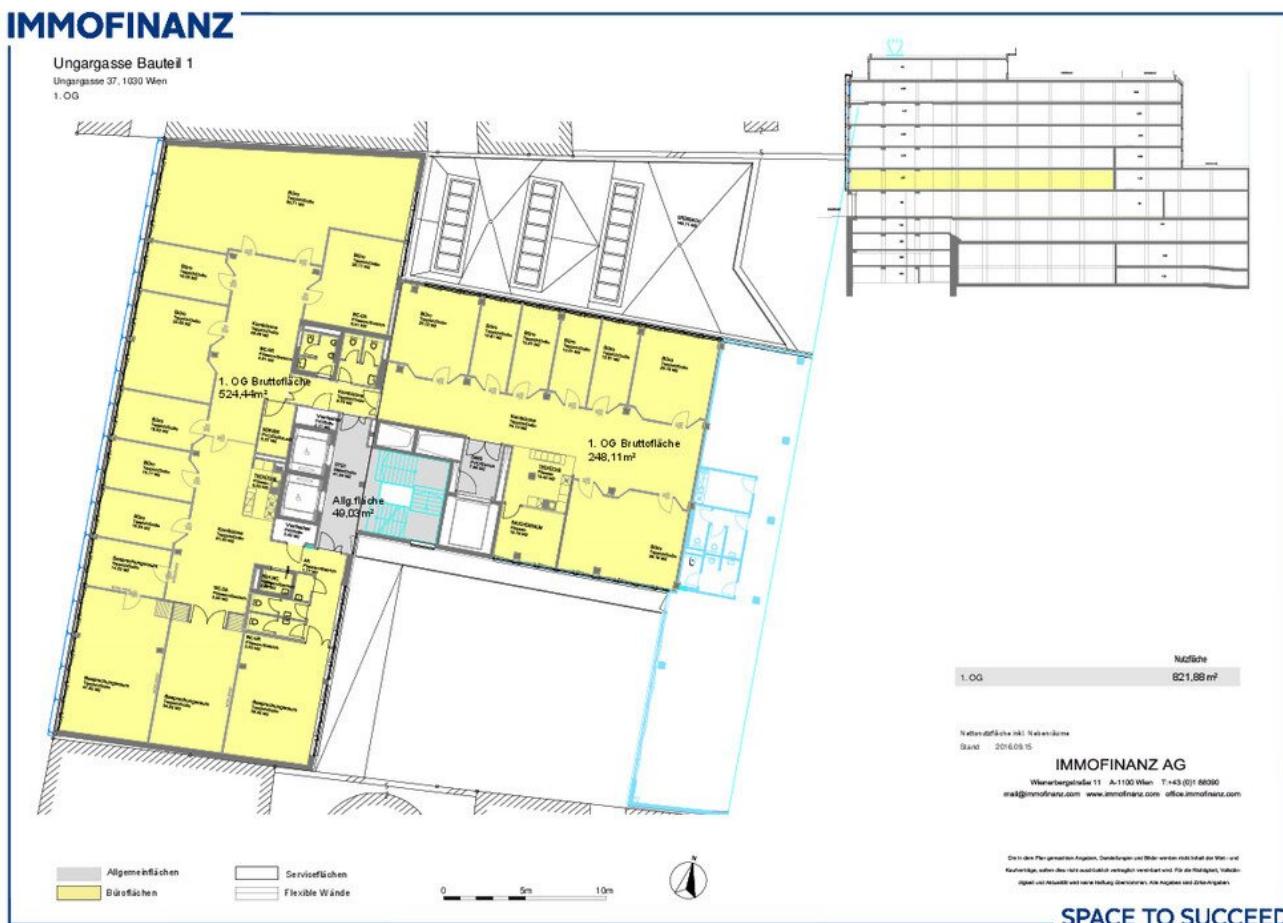
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





IMMOFINANZ

Ungargasse Bauteil 1  
Ungargasse 37, 1030 Wien  
1.00



# 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 Straßenbahlinie 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