Modern sanierte Büroflächen in Wien – flexible Anmietung möglich!

Objektnummer: 6244/572

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Lagerfläche:	320,00 m²
Bürofläche:	4.725,00 m²
Stellplätze:	133
Heizwärmebedarf:	83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,51
Kaltmiete (netto)	55.755,00 €
Kaltmiete	72.292,50 €
Betriebskosten:	16.537,50 €
USt.:	14.458,50 €

Ihr Ansprechpartner

Stefan Schmiedseder

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +43 699 17204805

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

e

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung - individuelle Büroflächen zum Mieten!

Das Bürogebäude bietet insgesamt **rd. 4.725 m²** Nutzfläche und erstreckt sich über **ein Erdgeschoss, sechs Obergeschosse** sowie ein **Kellergeschoss mit Lagereinheiten**. Die gesamte Immobilie wurde auf **modernste Standards** gebracht – mit erweiterten Sanitäranlagen sowie einer **flächendeckenden Kühlung** für ein angenehmes Arbeitsklima.

Flexible Anmietung – auch geschoßweise möglich

Die Büroflächen sind individuell teilbar und ermöglichen unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von **Einzelbüros** bis hin zu **Open-Space-Lösungen**. Der **Innenausbau kann noch an Ihre spezifischen Anforderungen angepasst werden**.

Flächenaufteilung:

- Regelgeschoss - **rd. 670 m²**

- Büromietfläche gesamt - **rd. 4.725 m² (teilbar)**

- Sofort beziehbar / Erstbezug - **rd. 2.010 m² Bürofläche (4.- 6.OG) -** bereits mit Klima, Belüftung, Qualitätsteppichböden, Beleuchtung, Beschattung, teilweise mit Glaswänden/ -türen, Bodendosen, Verkabelung, Lift, uvm. ausgestattet

- Flächen im Edelrohbau - **rd. 2.715 m² (EG - 3.OG) -** derzeit noch im Edelrohbau; können nach den Wünschen des Mieters, basierend auf einer hochwertigen Grundausstattung nach der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, endausgebaut werden

Mietkonditionen/ Staffelmiete:

- 1. Jahr - EUR 9,80/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat

- 2. Jahr - EUR 10,80/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat

- 3. Jahr - EUR 11,80/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat

Details:

- **Hochwertige Büroausstattung** mit Klima, Belüftung, Beleuchtung, Qualitätsteppichböden, Beschattung

- **Flexible Raumstruktur -** Kombination aus Großraum- und Einzelbüros sowie belüftete Besprechungsräume

- **Individuelle Gestaltung möglich** – Ausbau nach Mieterwunsch auf Basis einer hochwertigen Grundausstattung

- **Kantinen-Genehmigung** mit Aufwärmküche vorhanden

- **133 KFZ-Stellplätze & Kapazitäten für E-Ladestationen**

- **Perfekte Verkehrsanbindung -** direkt an der A22 (Donauuferautobahn), nahe Prager Straße & Bahnhof Strebersdorf (S3/S4, Bus 34A)

- **Attraktives Umfeld -** Nahversorger & Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung, der urbanen Infrastruktur und der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten ist dieser Standort ideal für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Stefan Schmiedseder, 0699/17204805

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap