

**LABOR / Büro mit 6m Raumhöhe im U6 Center L05 - ab
sofort**



Objektnummer: 9001

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	397,00 m ²
Gesamtfläche:	397,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.558,00 €
Kaltmiete	7.007,50 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	1.389,50 €
USt.:	1.389,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Johann Sebastian Kann

GMG Immobilien Invest GmbH
Am Kanal 27
1110 Wien

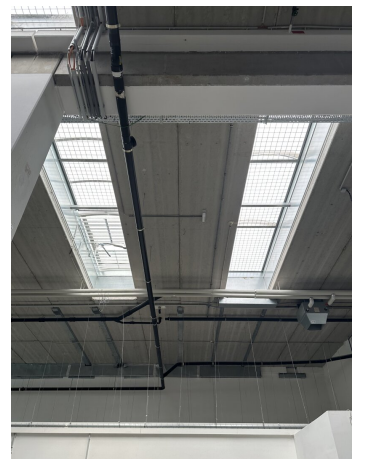
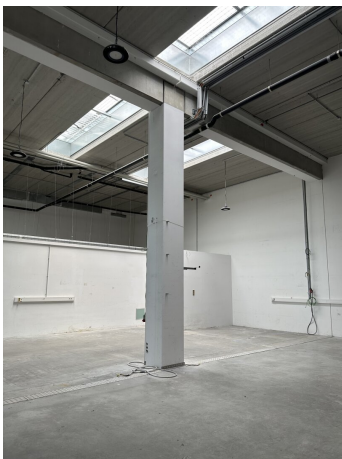
T +43 664 88 43 91 30





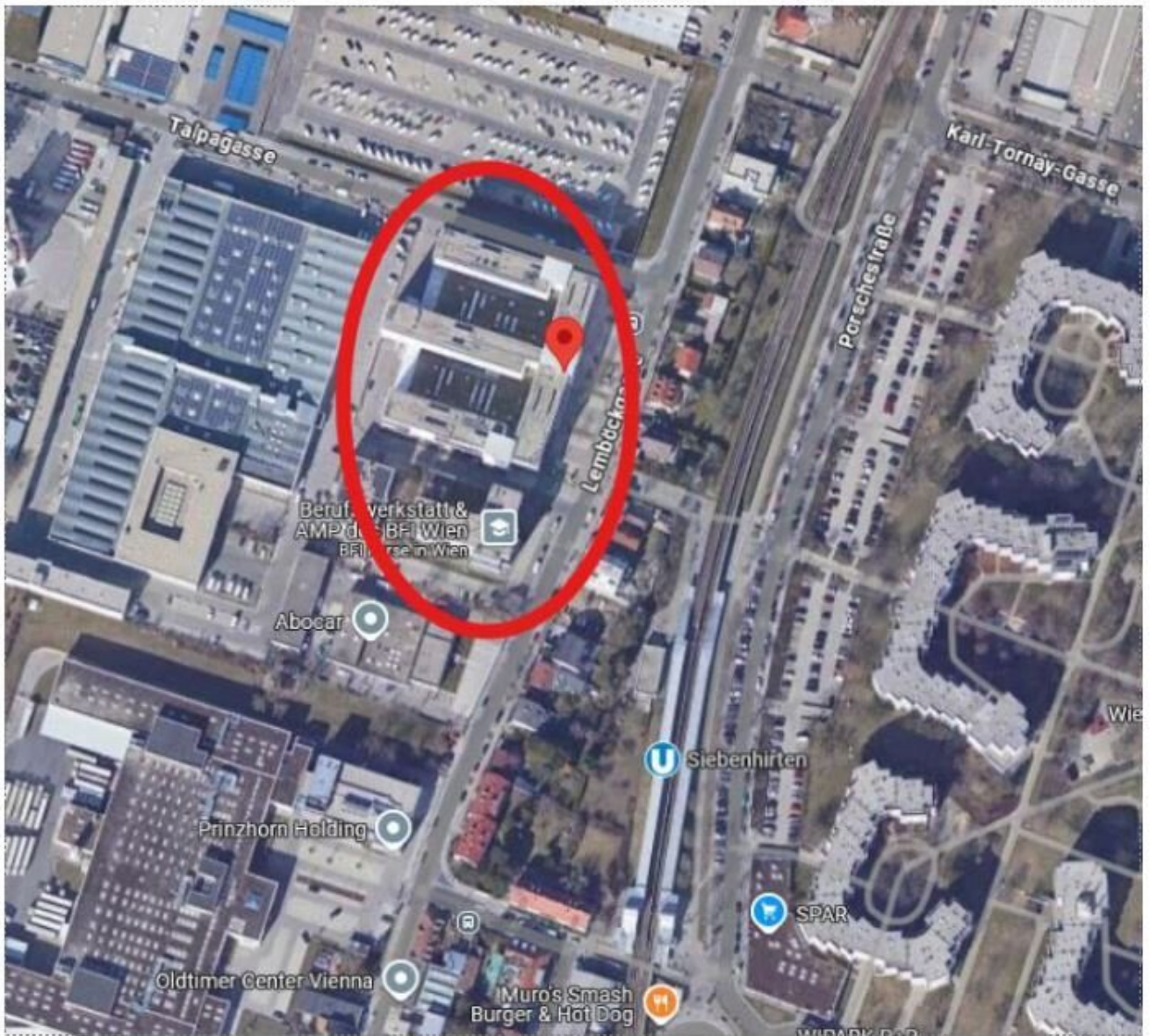




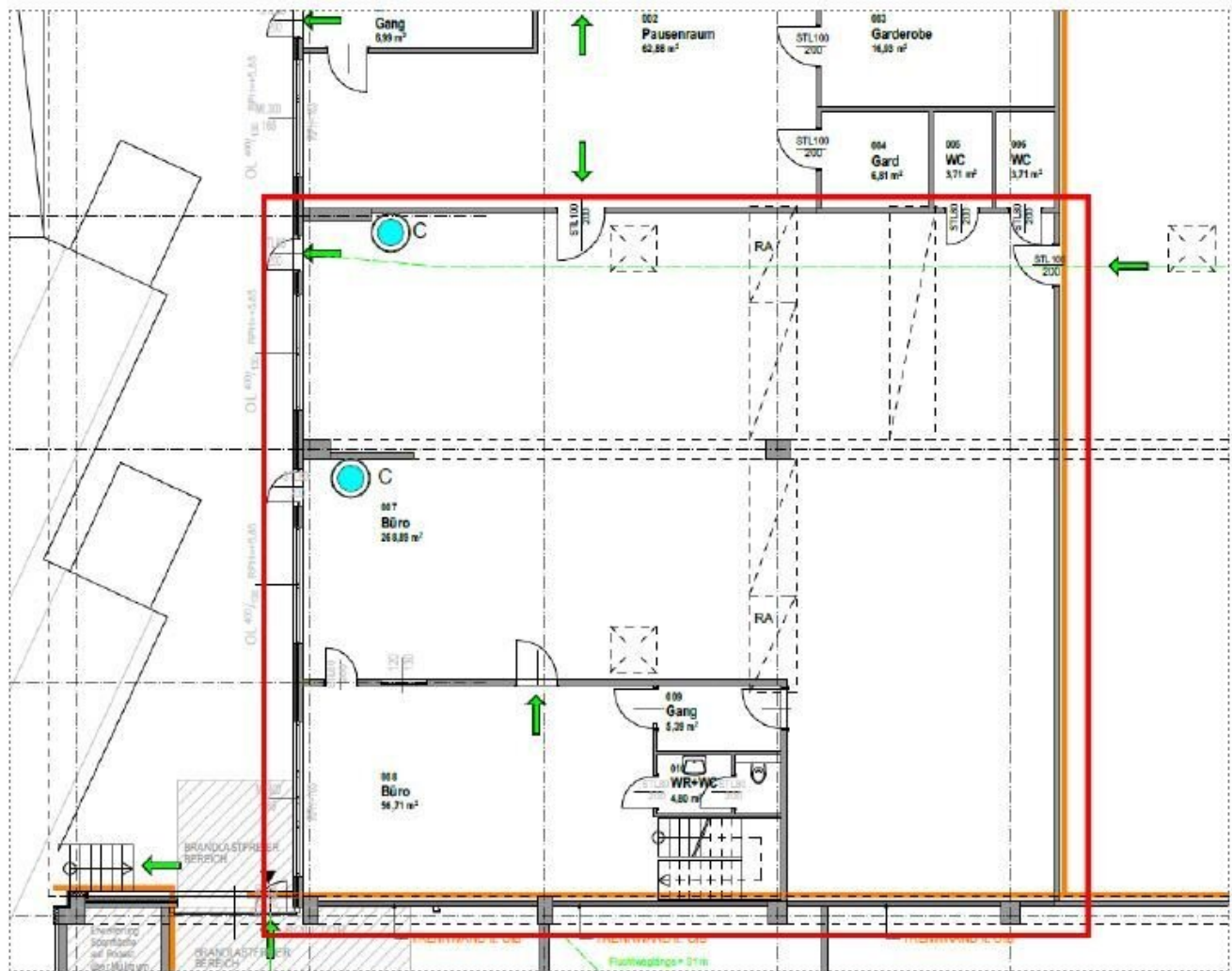




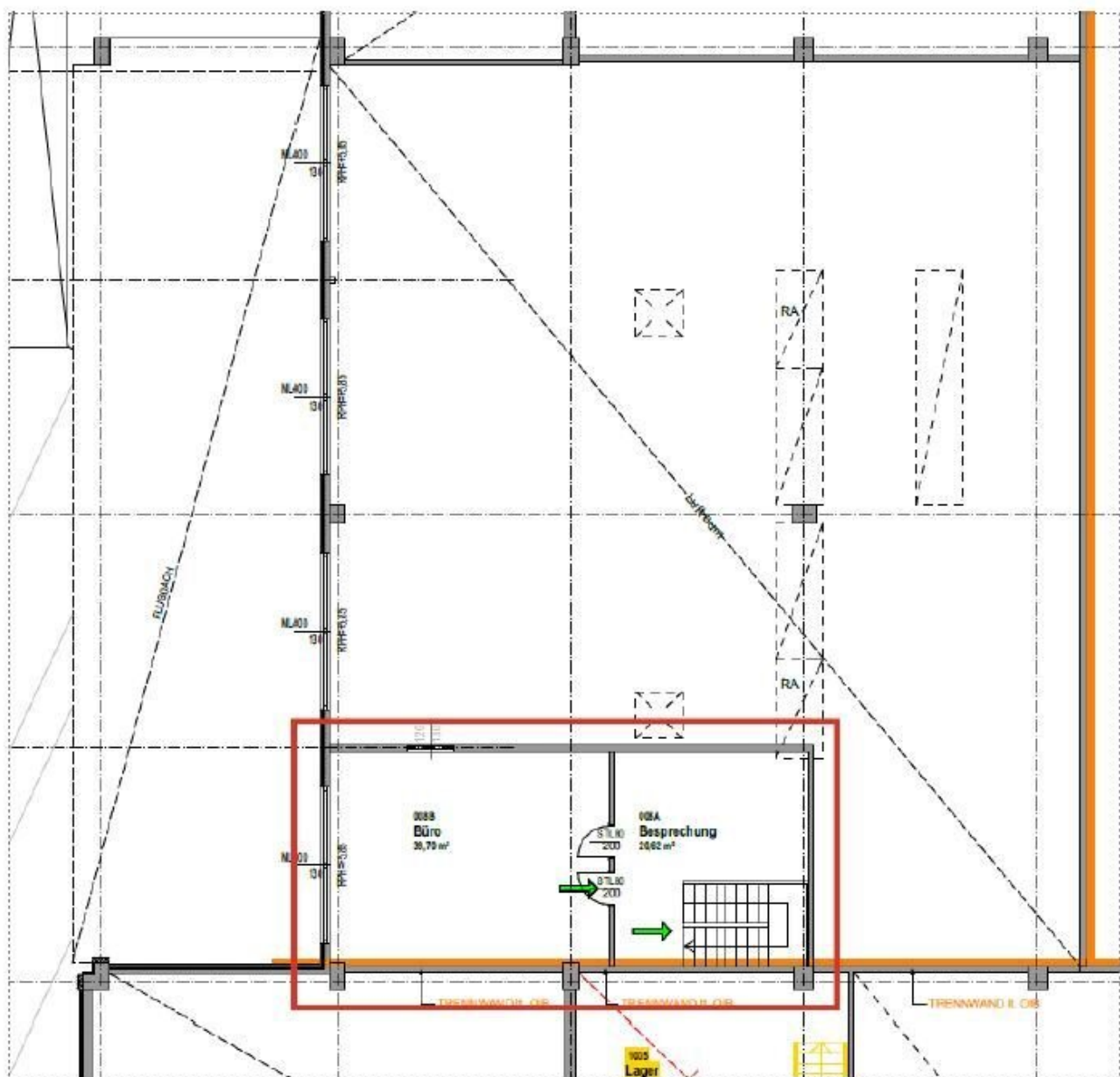




Erdgeschoss – 336 m²



1. OG – 61 m² (Büro)



Objektbeschreibung

Labor gesucht ?

Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** ca. 397 m²
- **Aufteilung:** Produktion im EG, Büro im EG & 1. OG – verbunden über eine interne Treppe
- **Verfügbarkeit:** ab 05/2025

Highlights & Ausstattung:

- 6 m Raumhöhe – ideal für Produktion, Lager oder großzügige Bürogestaltung
- LKW-Rampe mit Hubtisch direkt vor dem Objekt
- 2 Sektionaltore für komfortable Anlieferung
- Büroflächen klimatisiert
- 2 x 35 A Stromanschluss

Kosten:

- **Miete:** EUR 14,00/m²
- **Betriebskosten:** EUR 3,50/m² (inkl. Heizung, zzgl. Strom)
- **Stellplätze:** in der Tiefgarage verfügbar (EUR 60,00 + EUR 10,00 BK pro Platz)

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbeareal und ist Teil eines modernen Businessparks mit guter Infrastruktur und Tiefgarage.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap