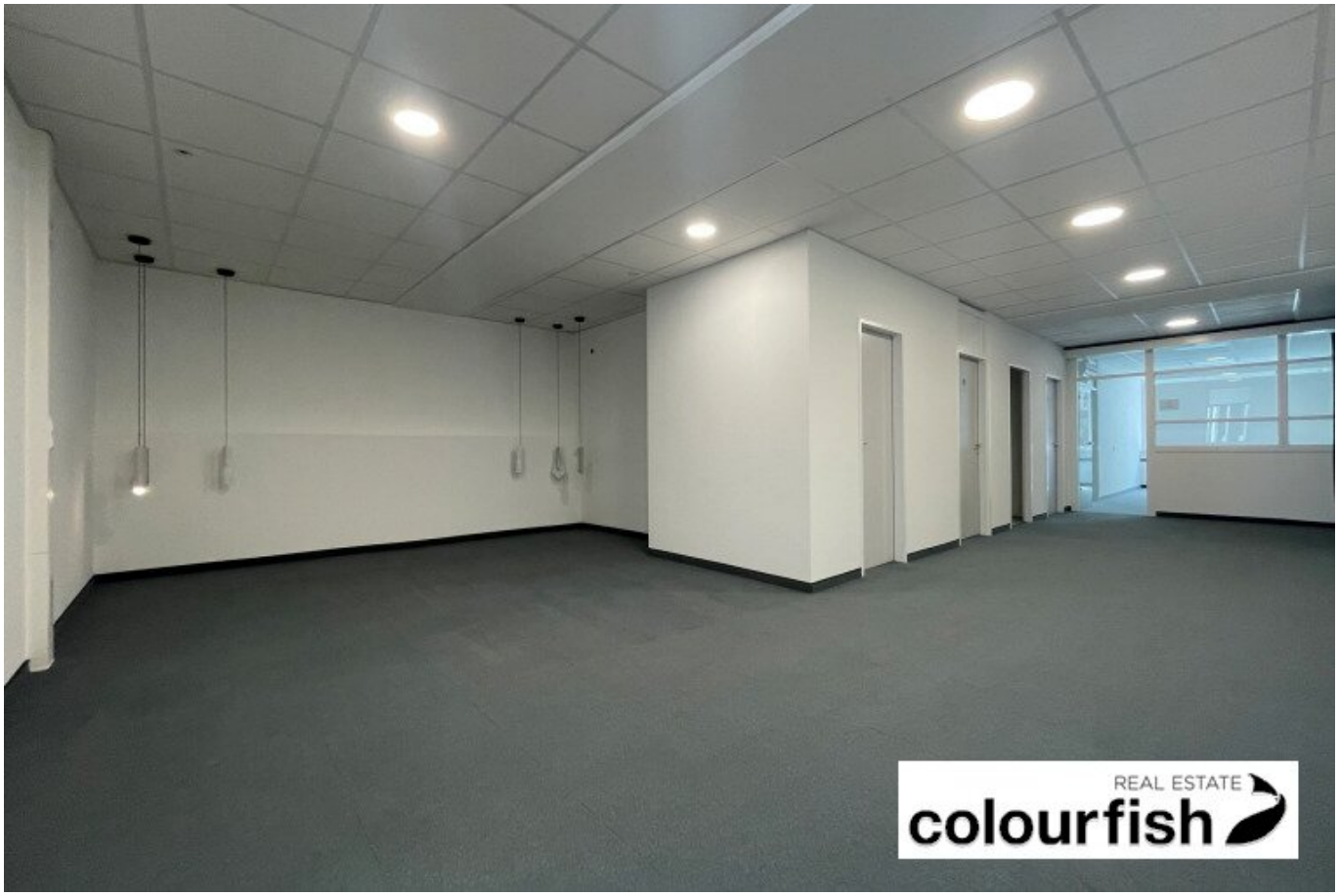
# Günstige Büroflächen für diverse Branchen




**Objektnummer: 7243**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 422,35 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.223,50 € |
| **Kaltmiete** | 5.465,24 € |
| **Miete / m²** | 10,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.241,74 € |
| **USt.:** | 1.093,05 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4
1010 Wien

T +43 1 535 1111
H +43 664 356 46 56

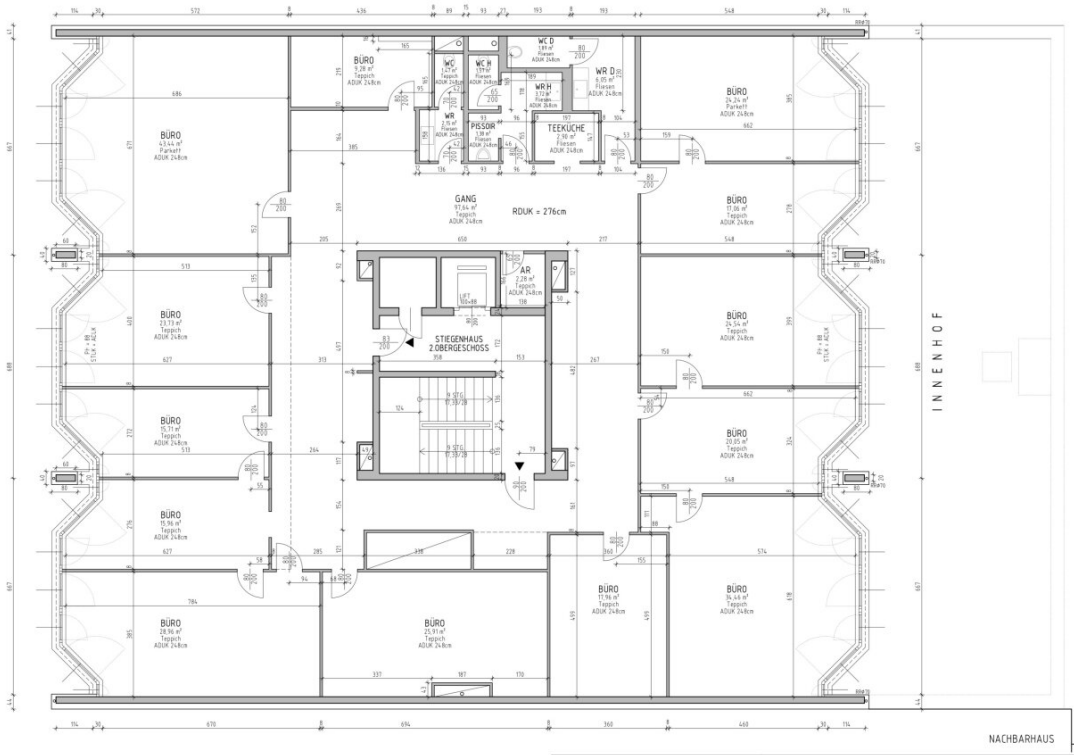
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Grundriss M1:100
2. Stock




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| GANG | 97,64 m² | BÜRO | 28,96 m² | WR H | 3,72 m² |
| BÜRO | 24,24 m² | BÜRO | 15,96 m² | WC H | 1,57 m² |
| BÜRO | 17,06 m² | BÜRO | 15,71 m² | PISSOIR | 1,38 m² |
| BÜRO | 24,54 m² | BÜRO | 23,73 m² | TEEKÜCHE | 2,90 m² |
| BÜRO | 20,05 m² | BÜRO | 43,44 m² | WR D | 6,05 m² |
| BÜRO | 34,46 m² | BÜRO | 9,28 m² | WC D | 1,89 m² |
| ARCHIV | 17,96 m² | WR | 2,15 m² | AR | 2,28 m² |
| ARCHIV | 25,91 m² | WC | 1,47 m² | **NUTZFLÄCHE gesamt** | **422,35 m²** |

0 5 10m

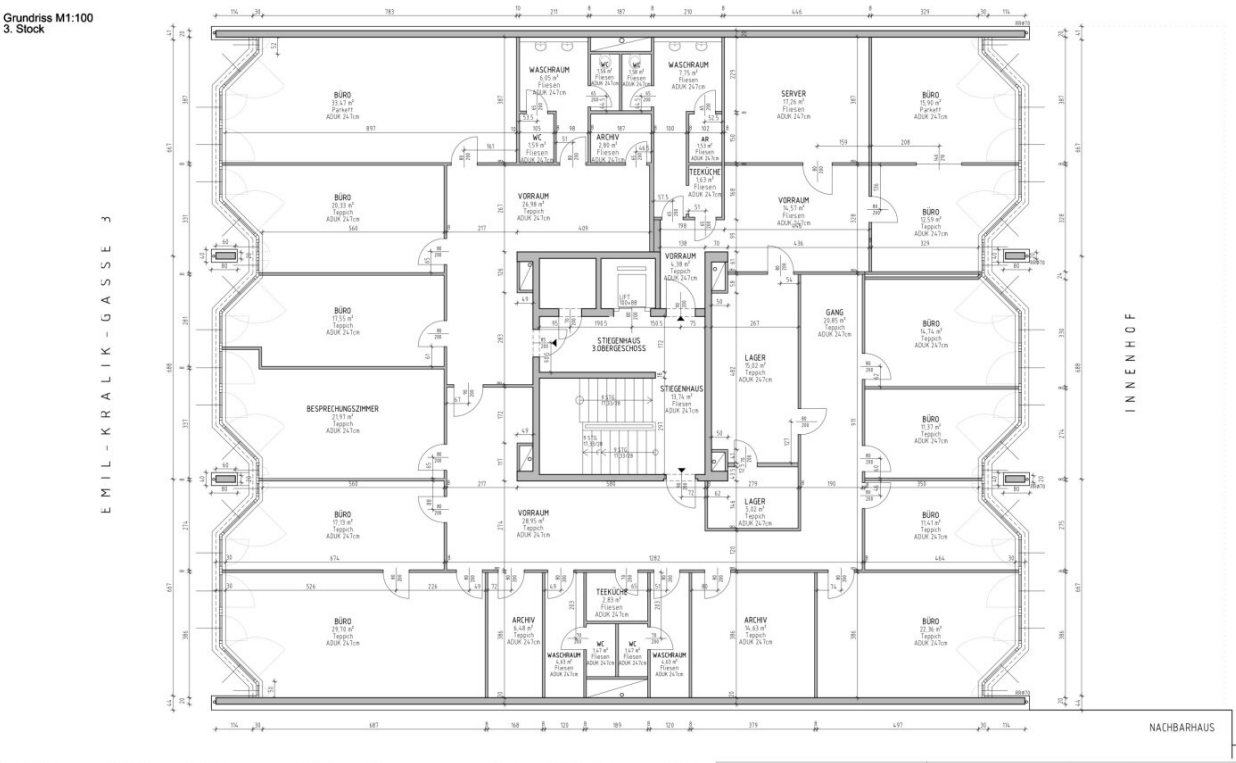

ARCHITEKT GRAF
Architekt Dipl.-Ing. René Graf
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
1030 Wien, Erdbergstraße 82 / 8
www.graf-zt.at office@graf-zt.at


EMPFÄNGER HV AREALIS

| | | |
|---|---|---|
| **BESTANDSPLAN** | | |
| PROJEKT | 1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3 | |
| PLANINHALT | Grundriss 2. Stock | MH |
| PLANNUMMER | EKG_3_2_BE_01 | 14.10.2020 |
| MASSTAB | 1:100 | |
| EIGENTÜMER | Wiener Städt Vienna Insura | |

REAL ESTATE colourfish

Grundriss M1:100
3. Stock




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VORRAUM | 4,38 m² | SERVER | 17,26 m² | WC | 1,47 m² | WASCHRAUM | 6,05 m² |
| VORRAUM | 26,98 m² | BÜRO | 15,90 m² | WC | 1,47 m² | AR | 1,59 m² |
| VORRAUM | 28,95 m² | BÜRO | 12,59 m² | WASCHRAUM | 4,63 m² | WC | 1,56 m² |
| LAGER | 5,02 m² | BÜRO | 14,74 m² | ARCHIV | 6,48 m² | WC | 1,58 m² |
| LAGER | 15,02 m² | BÜRO | 11,37 m² | BÜRO | 29,70 m² | ARCHIV | 2,80 m² |
| GANG | 20,85 m² | BÜRO | 11,41 m² | BÜRO | 17,13 m² | **NUTZFLÄCHE gesamt** | **425,18 m²** |
| VORRAUM | 14,57 m² | BÜRO | 22,36 m² | BESPRECHUNGSZ. | 21,97 m² | | |
| TEEKÜCHE | 1,63 m² | ARCHIV | 14,63 m² | BÜRO | 17,55 m² | | |
| WASCHRAUM | 7,75 m² | WASCHRAUM | 4,63 m² | BÜRO | 20,33 m² | | |
| ABSTELLRAUM | 1,53 m² | TEEKÜCHE | 2,83 m² | BÜRO | 33,47 m² | | |

0 5 10m


ARCHITEKT GRAF

Architekt Dipl.-Ing. René Graf
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
1030 Wien, Erdbergstraße 82 / 8
www.graf-zt.at office@graf-zt.at


EMPFÄNGER HV AREALIS

# BESTANDSPLAN

| | | |
|---|---|---|
| PROJEKT | 1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3 | |
| PLANINHALT | Grundriss 3. Stock | TK |
| PLANNUMMER | EKG_3_3_BE_01 | 14.10.2020 |
| MASSTAB | 1:100 | |
| EIGENTÜMER | Wiene Vienna | REAL ESTATE colourfish |

# Objektbeschreibung

Die angebotenen Büroflächen sind flexibel nutzbar und bieten eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtfläche von ca. 420 m² sind die Räumlichkeiten ideal für mittelgroße Unternehmen. Die Flächen sind sanierungsbedürftig, bieten jedoch die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen und Anforderungen zu verwirklichen. Eine Kühlung ist bereits vorhanden, was ein angenehmes Arbeitsklima schafft, insbesondere in den heißen Sommermonaten.

Je nach Kundenbindung und Konzept ist der Vermieter verhandlungsbereit, was die Erneuerung der Ausstattung oder den Preis betrifft. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Büroflächen nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Die hauseigene Garage verfügt derzeit über freie Stellplätze.

***Verfügbarkeit und Konditionen:***

2. OG: ca. 422 m², netto EUR 10,00/m²

3. OG: ca. 425 m², netto EUR 10,00/m²

Betriebskosten: netto EUR 2,94/m² inklusive Heizkosten

*Alle Preise zzgl. 20% Ust*

***Ausstattung:***

- teilweise Kühlung, die erweitert werden kann
- Lift
- Individuelle Auffrischung/Sanierung auf Mieterwunsch möglich
- Attraktive Raumtrennungen vorhanden (Flexibilität gegeben)
- Getrennte WC-Einheiten
- Lichtdurchflutete und helle Büroeinheiten

- Terrasse (1.OG)
- Parkplätze im Haus
- Werbemöglichkeiten am Haus???
-

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U4 (Station Margaretengürtel)

Bus: 12A

Straßenbahn: Linie 6, 18 und 62

**Individualverkehr:**

schnelle Anbindung über Margaretengürtel oder die Schönbrunner Straße

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap