

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 m ²
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

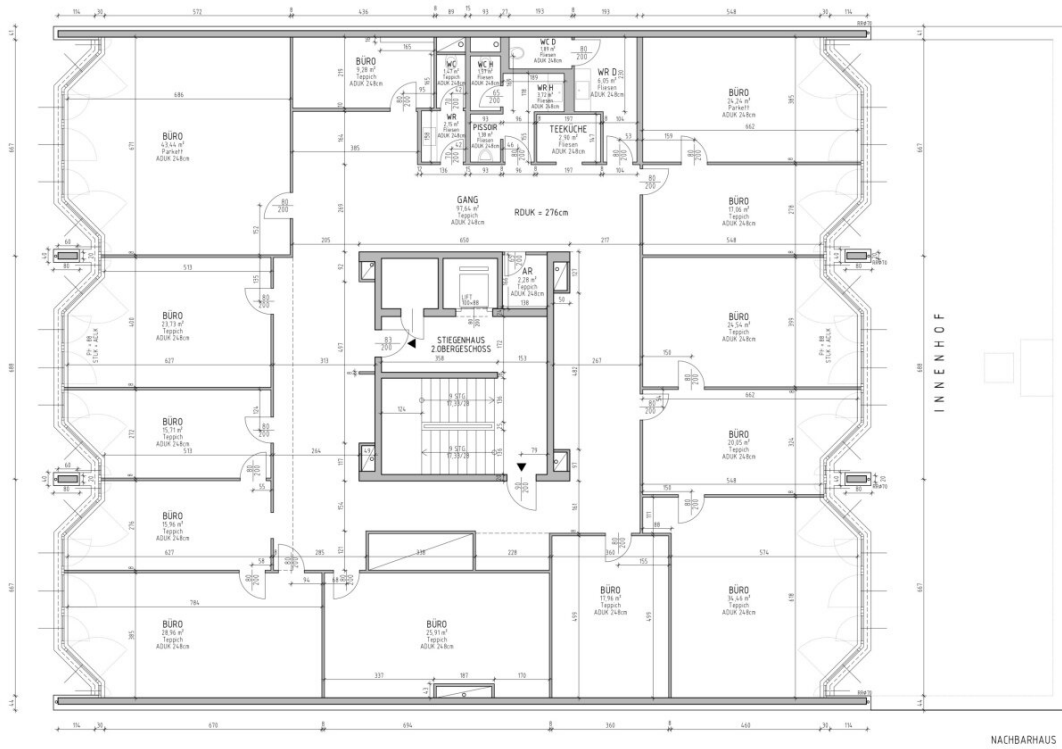
T +43 1 535 1111
H +43 664 356 46 56

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



Grundriss M1:100
2. Stock

EMIL-KRALIK-GASSE 3



GANGL	97,64 m ²	BÜRO	28,96 m ²	WR H	3,72 m ²
BÜRO	24,24 m ²	BÜRO	15,96 m ²	WC H	1,57 m ²
BÜRO	17,06 m ²	BÜRO	15,71 m ²	PISSOIR	1,38 m ²
BÜRO	24,54 m ²	BÜRO	23,73 m ²	TEEKÜCHE	2,90 m ²
BÜRO	20,95 m ²	BÜRO	43,44 m ²	WR D	6,55 m ²
BÜRO	34,46 m ²	BÜRO	9,28 m ²	WC D	1,89 m ²
ARCHIV	17,96 m ²	WR	2,15 m ²	AR	2,28 m ²
ARCHIV	25,91 m ²	WC	1,47 m ²	NUTZFLÄCHE gesamt	422,35 m ²



ARCHITEKT
GRAF

Architekt Dipl.-Ing. René Graf
Staatlich befragter und beeideter Ziviltechniker
11000 Wien,
www.graf-zt.at
Erbengrabenstraße 32 / 8
office@graf-zt.at

EMPFÄNGER

HV AREALIS

BESTANDSPLAN

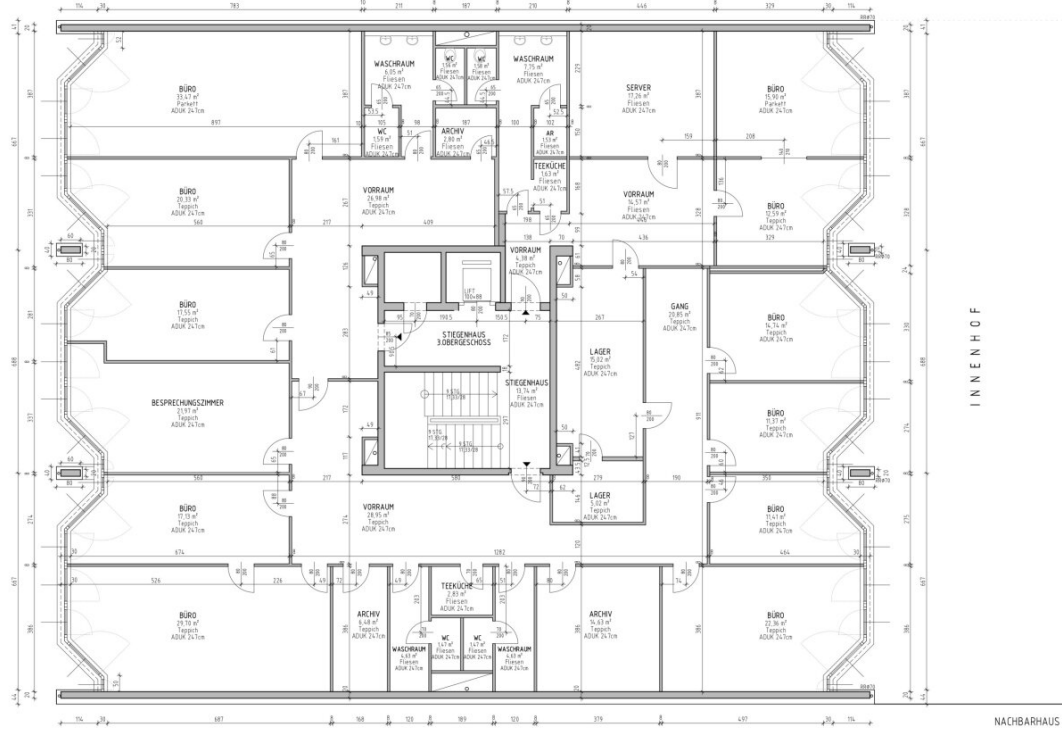
PROJEKT	1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3	
PLANINHALT	Grundriss 2. Stock	MH
PLANNUMMER	EKG_3_2_BE_01	14.10.2020
MASSTAB	1:100	
EIGENTÜMER	Wiener Stadt Vienna Insur	

REAL ESTATE

colourfish

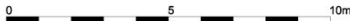
Grundriss M1:100
3. Stock

EMIL-KRALIK-GASSE 3



NACHBARHAUS

VORRAUM	4,38 m ²	SERVER	17,26 m ²	WC	1,47 m ²	WASCHRAUM	6,05 m ²
VORRAUM	26,96 m ²	BÜRO	19,90 m ²	WC	1,47 m ²	AR	1,59 m ²
VORRAUM	26,95 m ²	BÜRO	12,59 m ²	WASCHRAUM	4,63 m ²	WC	1,58 m ²
LAGER	5,02 m ²	BÜRO	14,74 m ²	ARCHIV	6,48 m ²	WC	1,58 m ²
LAGER	15,02 m ²	BÜRO	11,37 m ²	BÜRO	29,70 m ²	ARCHIV	2,80 m ²
GANG	20,85 m ²	BÜRO	11,41 m ²	BÜRO	17,13 m ²	ARCHIV	2,80 m ²
VORRAUM	14,57 m ²	BÜRO	22,36 m ²	BESPRECHUNGSZ.	21,97 m ²	NUTZFLÄCHE gesamt	425,19 m ²
TEEKÜCHE	1,63 m ²	ARCHIV	14,63 m ²	BÜRO	17,55 m ²		
WASCHRAUM	7,75 m ²	WASCHRAUM	4,63 m ²	BÜRO	20,33 m ²		
ABSTELLRAUM	1,53 m ²	TEEKÜCHE	2,83 m ²	BÜRO	33,47 m ²		



ARCHITEKT
GRAF

Architekt Dipl.-Ing. René Graf
Staatlich befragter und beweideter Ziviltechniker
1030 Wien, Erdbergstraße 32/8
www.graf-zt.at office@graf-zt.at

EMPFÄNGER

HV AREALIS

BESTANDSPLAN

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

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.

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