

## Großzügige Büro- Praxisfläche beim Schottentor



**Objektnummer: 7246**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	367,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.242,06 €
<b>Kaltmiete</b>	7.350,94 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.108,88 €
<b>USt.:</b>	1.470,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

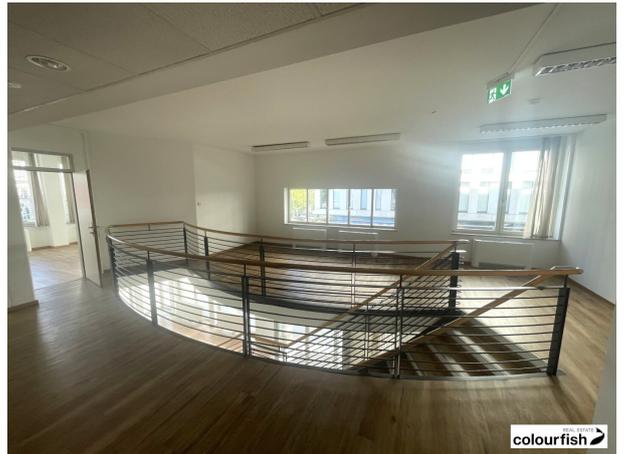
## Ihr Ansprechpartner



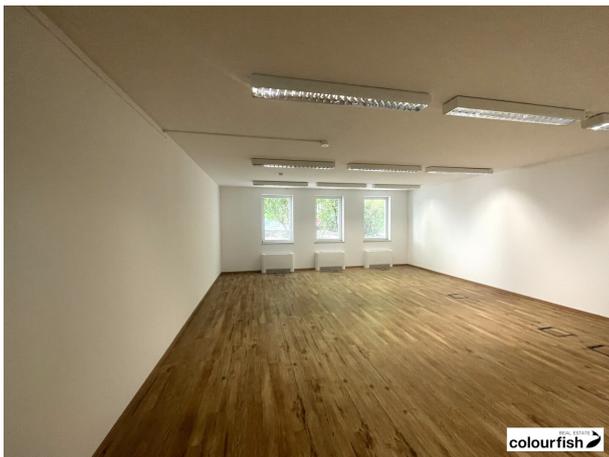
**Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

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









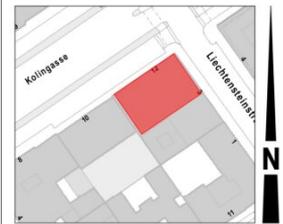


**vorbehaltlich Prüfung**

**A - 1090 WIEN  
KOLINGASSE 12**

**EG/1.OG  
BÜRO**

**TOP 1b+2  
ca. 367 m<sup>2</sup>**



gez.: MS **colourfish** REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

In einem modernen Bürohaus bieten wir ab August eine flexibel nutzbare Erdgeschoßfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 367 m<sup>2</sup> zu längerfristigen Vermietung an.

Aktuell teilt sich die Fläche in einen ebenerdigen Empfangs - Wartebereich sowie einen Büro - oder Lagerraum im Erdgeschoß auf - Über eine interne Treppe ist das 1. Obergeschoß mit weiteren 6 Büroräumen und WC Gruppen sowie eine Teeküche erreichbar. Die Räume im Obergeschoss können auch über das Stiegenhaus mit einem Lift barrierefrei erreicht werden!

Die Liegenschaft befindet sich in einer erstklassigen Lage zwischen der Liechtensteinstraße und der Maria-Theresien-Straße, die eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1b & 2: ca. 367 m<sup>2</sup> - netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,02/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung/Kühlung-Akonto: ca. netto € 1,98/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

EG: ca. 320 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,64/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung/Kühlung-Akonto: ca. netto € 1,98/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- zwei Eingänge
- getrennte WC Einheiten
- 8 Büroräume

- interne Treppe
- Fernwärme
- Kühlung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2

Autobus: 1A, 2A,3A, Flughafenbus

Straßenbahn: D, 37, 38, 39, 40, 41, 2, 43, 44, 1, 2

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap