Saniertes, flexibles Büro in bester Lage von Wieden

Objektnummer: 7255

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	334,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaltmiete (netto)	3.974,60 €
Kaltmiete	5.424,96 €
Miete / m²	11,90 €
Betriebskosten:	1.450,36 €
Heizkosten:	367,40 €
USt.:	1.158,47 €

Provisionsangabe:

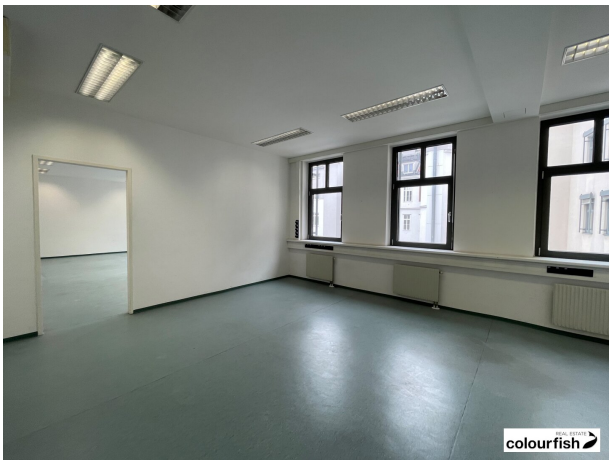
3 BMM zzgl. 20% USt.

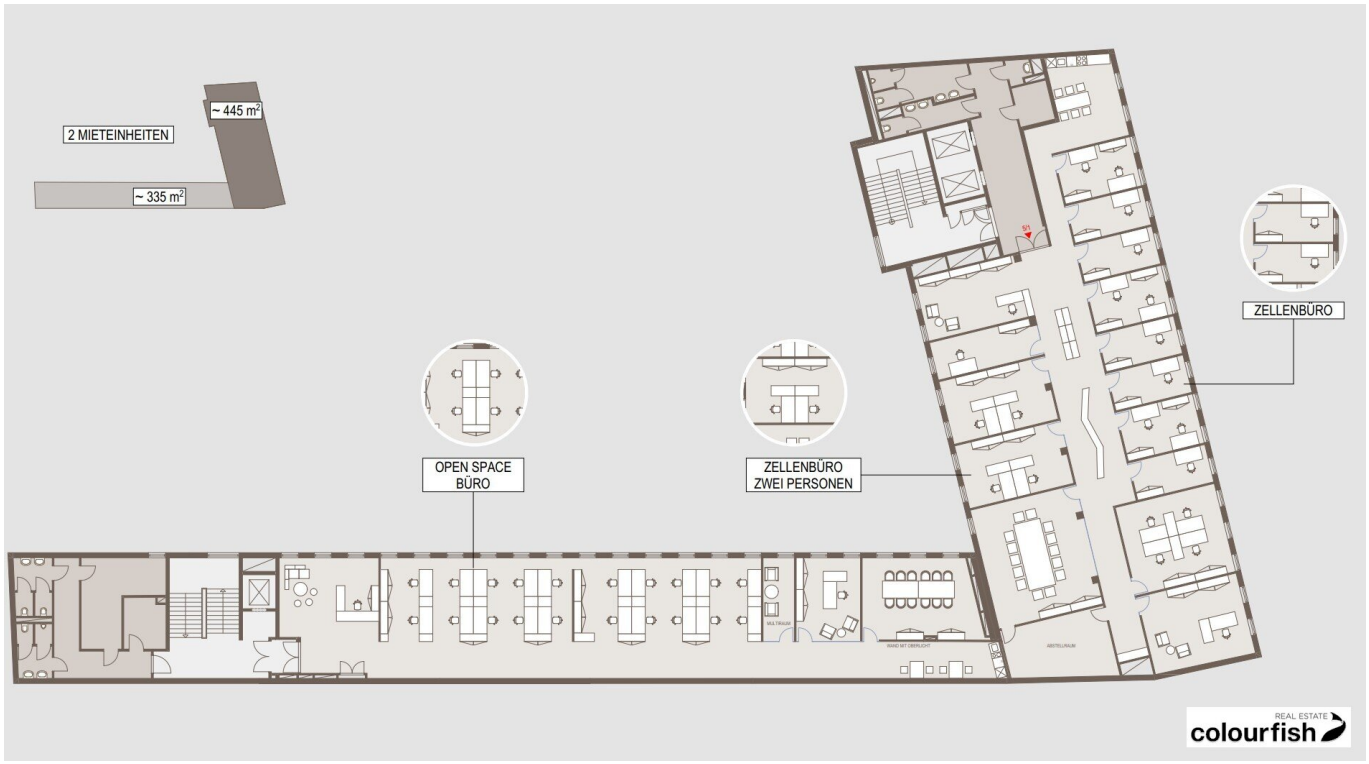
Ihr Ansprechpartner

Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909




2 MIETEINHEITEN
~ 445 m²
~ 335 m²
OPEN SPACE BÜRO
ZELLENBÜRO ZWEI PERSONEN
ZELLENBÜRO
REAL ESTATE
colourfish

1 MIETEINHEIT
~ 780 m²
GRUPPENBÜRO
OPEN SPACE BÜRO
ZELLENBÜRO
GRUPPENBÜRO
REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte von der Wirtschaftskammer Österreich entfernt, gelangen moderne Büroflächen in der Galerie Wieden zur Vermietung. Die Flächen zeichnen sich durch einen flexibel gestaltbaren Grundriss aus und werden vor Übergabe vom Eigentümer umfassend saniert. Dabei können individuelle Mieterwünsche und Anpassungen berücksichtigt werden.

Die Planung erlaubt unterschiedliche Bürokonzepte – von klassischen Zellenbüros bis hin zu offenen Gruppenbüros mit attraktiven Kommunikationszonen. Die hellen und freundlichen Räume orientieren sich sowohl zur belebten Wiedner Hauptstraße als auch zum ruhigen, großzügig angelegten Innenhof.

Die Erschließung erfolgt über zwei separate Lift-Stiegenhäuser: Stiege 1 bietet einen exklusiven und großzügigen Eingang für Büromieter, während Stiege 2 direkt über die Einkaufspassage im Erdgeschoß zugänglich ist. Zusätzlich stehen in der hauseigenen Tiefgarage Stellplätze zur Anmietung bereit. In den drei Untergeschoßen können zudem trockene, gut erreichbare Lagerräume in unterschiedlichen Größen gemietet werden.

Die Büroflächen liegen direkt auf der Wiedner Hauptstraße. Die Galerie Wieden beherbergt als attraktives Büro- und Nahversorgungseinkaufszentrum beherbergt im Erdgeschoß Geschäfte des täglichen Bedarfs. In direkter Umgebung sorgen weitere Geschäfte und Lokale für eine optimale Infrastruktur.

Die Vermietung der Objekte erfolgt befristet.

verfügbare Fläche/Konditionen:

OG 4: ca. 334 m² - netto ab € 11,90/m² - im sanierten und ausgebauten Zustand

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

OG 1: ca. 163 m² - netto ab € 10,00/m²

OG 2. ca. 470 m² - netto ab € 12,90/m² - im sanierten und ausgebauten Zustand

Betriebskosten: € 4,34/m²/Monat/netto

Heizkosten: € 1,10/m²/Monat/netto

Lagerflächen in unterschiedlichen Größen im Untergeschoß

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Kühlung
- flexible Grundrisse
- öffenbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Bodenbelag (Teppich o.ä.)
- außenliegender Sonnenschutz
- EDV Leerverrohrung über Fensterbankkabelkanäle
- getrennte Sanitäreinheiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 1,62, Lokalbahn Wien Baden

U-Bahn: U1 Taubstummengasse fußläufig erreichbar

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap