

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 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * 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.

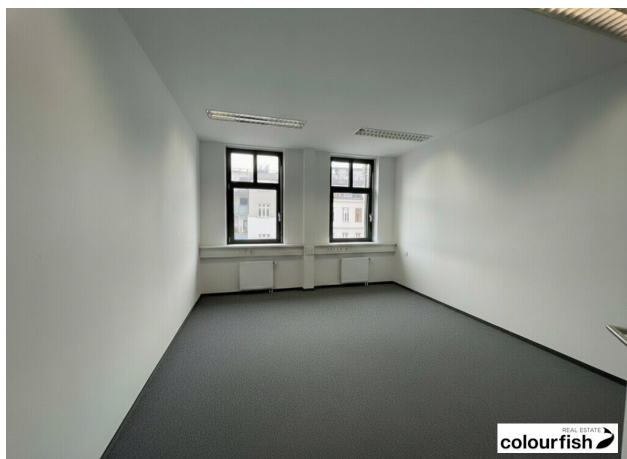
Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

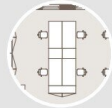




2 MIETEINHEITEN

~ 445 m²

~ 335 m²



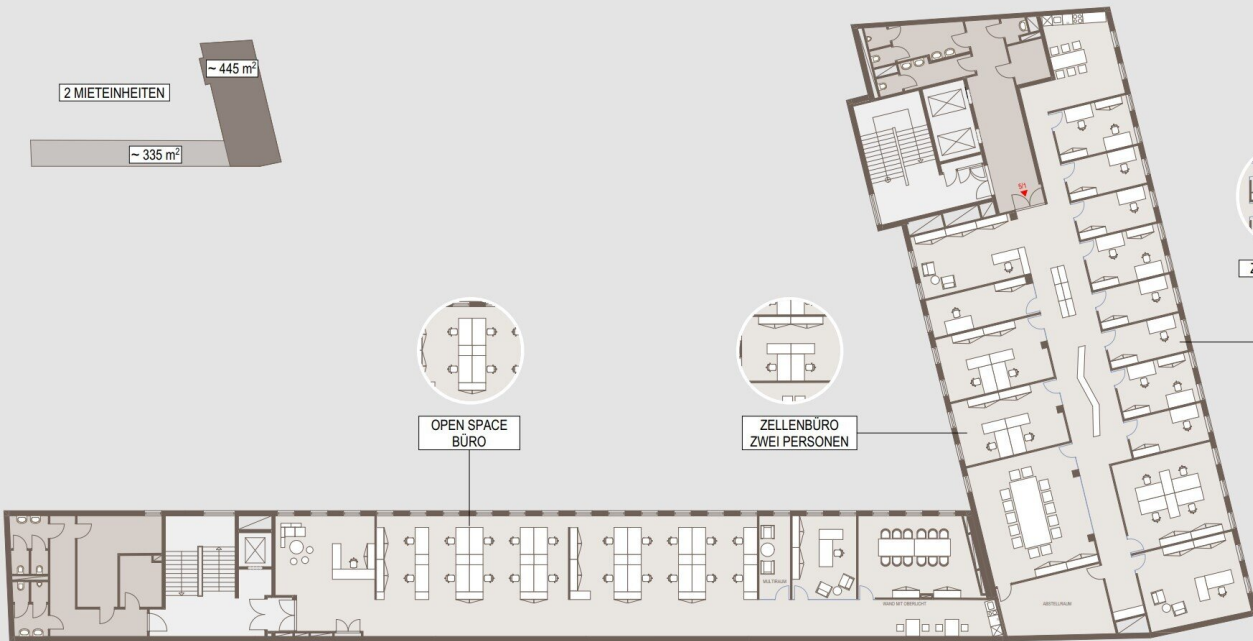
OPEN SPACE
BÜRO



ZELLENBÜRO
ZWEI PERSONEN

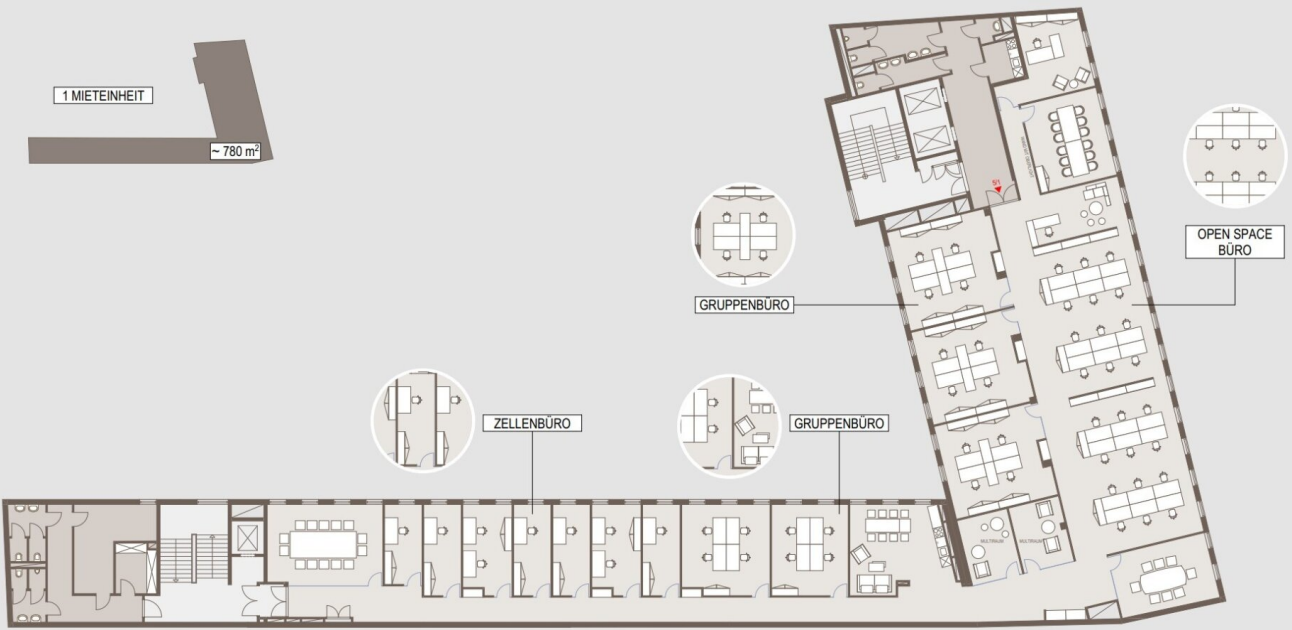


ZELLENBÜRO



1 MIETEINHEIT

~ 780 m²



GRUPPENBÜRO

ZELLENBÜRO

GRUPPENBÜRO

OPEN SPACE
BÜRO

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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap