Attraktive Büroflächen in der Galerie Wieden



Objektnummer: 7253

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:	163,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaltmiete (netto)	1.630,00 €
Kaltmiete	2.337,42 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	707,42 €
Heizkosten:	179,30 €
USt.:	503,34 €

Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

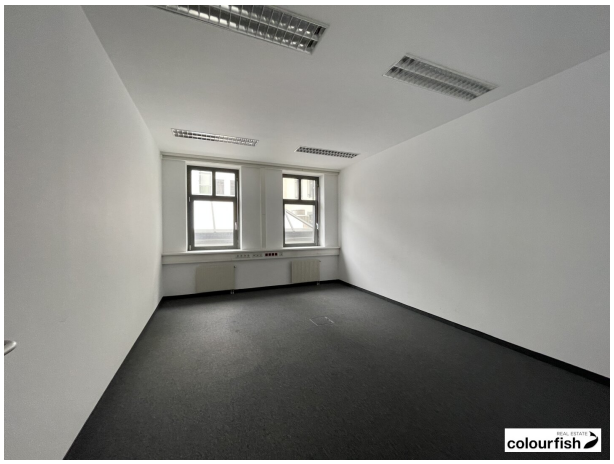


Florian Rainer

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

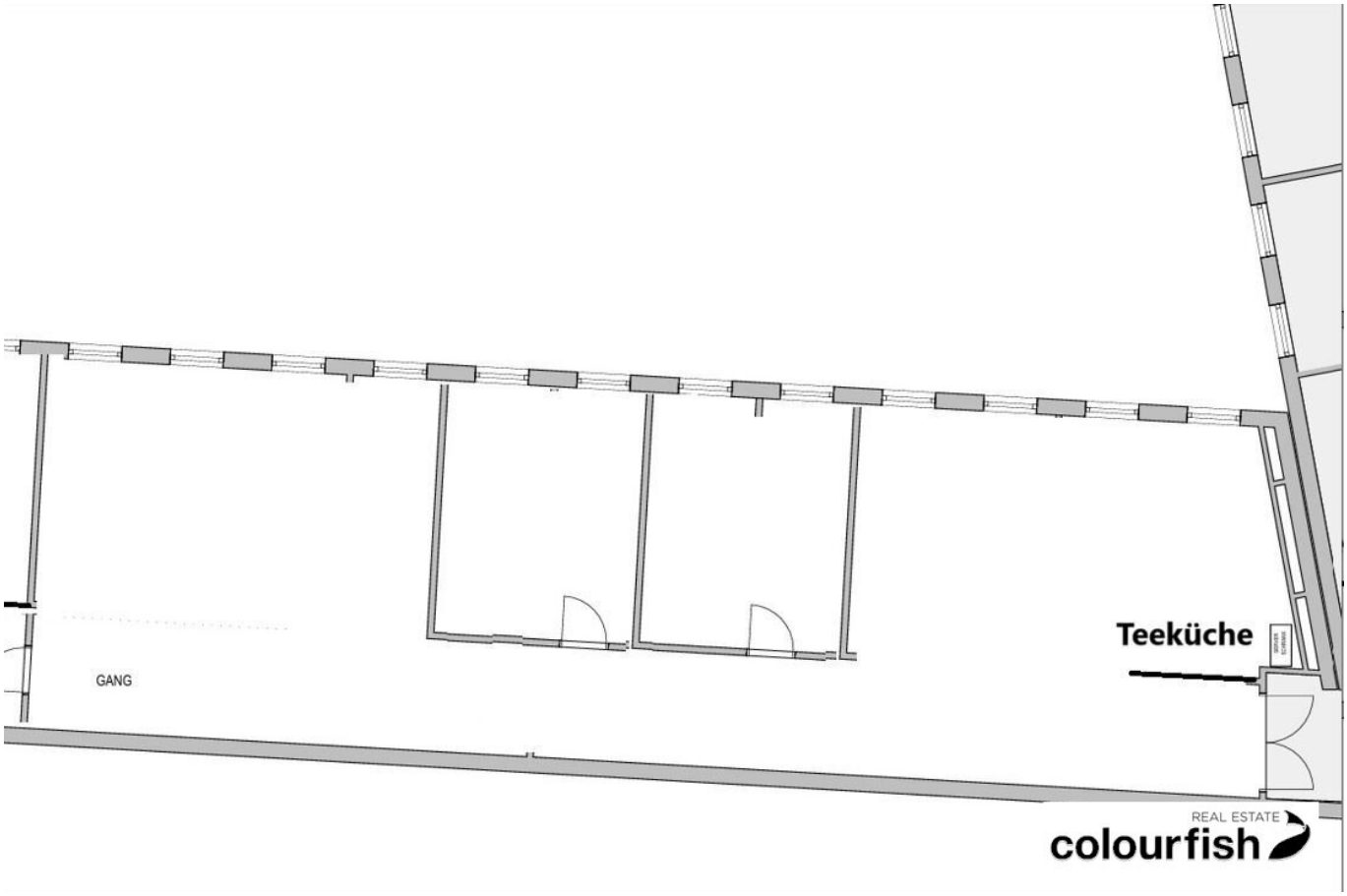











Teeküche
GANG
REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks unweit der Wirtschaftskammer Österreich gelangen in der Galerie Wieden moderne Büroflächen in die Vermietung. Die Büroflächen weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss auf und werden vom Eigentümer vor Übergabe saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können bei der Sanierung berücksichtigt werden. Bei der Grundrissplanung können unterschiedliche Bürokonzepte mit Zellenbüros oder auch mit größeren Gruppenbüros und attraktiven Begegnungszonen gleichermaßen realisiert werden. Die hellen und freundlichen Büroräume orientieren sich zur Wiedner Hauptstraße sowie zum großzügigen und ruhigen Innenhof. Die Erschließung erfolgt über zwei separate Lift-Stiegenhäuser, Stiege 1 verfügt über einen eigenen großzügigen Eingang für Büromieter, Stiege 2 ist direkt von der Einkaufspassage im Erdgeschoß erreichbar. Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden. In den drei Untergeschoßen können trockene und gut erreichbare Lagerräume in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden.

Die Büroflächen liegen direkt auf der Wiedner Hauptstraße. Die Galerie Wieden beherbergt als attraktives Büro- und Nahversorgungseinkaufszentrum beherbert 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 1: ca. 163 m² - netto ab € 10,00/m²

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

OG 2. ca. 470 m² - netto ab € 11,90/m² - im sanierten und ausgebauten Zustand

OG 4: ca. 334 m² - netto ab € 12,90/m² - im sanierten und ausgebauten Zustand

Betriebskosten: € 4,34/m²/Monat/netto

Heizkosten: € 1,10/m²/Monat/netto

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- flexible Grundrisse

- öffenbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Bodenbelag (Teppich o.ä. bzw. straßenseitig 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.

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