

## Flexible Retailfläche im Central Hub



**Objektnummer: 7222**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	480,58 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.689,28 €
<b>Kaltmiete</b>	10.034,51 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.345,23 €
<b>USt.:</b>	2.006,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



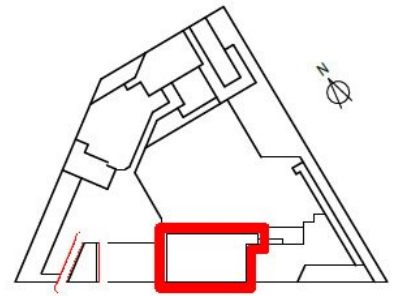
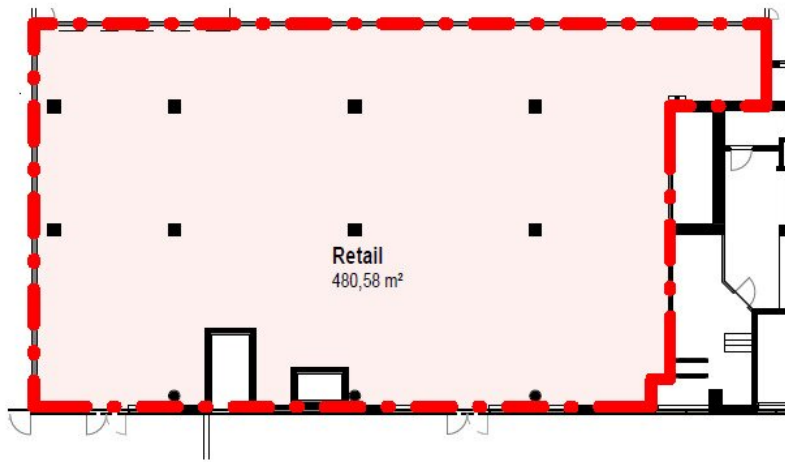




REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish



## Objektbeschreibung

Diese flexibel nutzbare Retailflächen im TwentyOne sind von der Straße aus begehbar und sind für den Einzelhandel aber auch für Ärzte, Fitness oder ähnliches nutzbar. Die Sichtbarkeit und Belichtung ist durch große Glasfronten gegeben.

Eine Zusammenlegung der Fläche ab ca. 597 m<sup>2</sup> ist möglich. Gastronutzung ist nicht gewünscht.

Das TwentyOne besteht insgesamt aus sechs sogenannten „Hubs“, welche gesamthaft als Ökosystem wirken. Das Büro- und Laborgebäude mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche punktet mit einem attraktiven Billa Plus im Erdgeschoss mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch flexible Raumkonzepte, innovative Technik, bedarfsorientierte Infrastruktur sowie weitere moderne Angebote wird aus einem Office-Park ein lebendiges Business-Quartier.

Der Central Hub ist ab sofort bezugsfertig und bietet auf ca. 26.000 m<sup>2</sup> Büro-/Labor- und Co-Working Space, ca. 2.000 m<sup>2</sup> jeweils für Veranstaltungs- & Konferenzräume und für Gewerbe & Last Minute Logistik sowie ca. 2.200 m<sup>2</sup> für Retail & Gastronomie beherbergen.

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

EG: ca. 480,58 m<sup>2</sup>

Mietpreis: netto ab € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,88 zzgl. Heizung und Kühlung

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: S1, S2 und S7, REX, Regionalzüge

Autobus: 30A und 31A (im 4 Minuten Takt)

U1 Station Leopoldau eine S-Bahn-Station entfernt

U6 Station Floridsdorf eine S-Bahn-Station entfernt

direkte Verbindung zum Flughafen Wien–Schwechat

### **Individualverkehr:**

A22 Donauuferautobahn (1,5 km)

Knoten Floridsdorf (1,8 km)

Nordbrücke (2,8 km)

Auffahrt zur S2 (4 km)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap