

## **Arbeiten mit Aussicht: Büro im Skyline Office**



**Objektnummer: 6244/878**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.565,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.822,50 €
<b>Kaltmiete</b>	32.865,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	7.042,50 €
<b>USt.:</b>	6.573,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Netto Miete/m<sup>2</sup>: € 16,50 Netto BK/m<sup>2</sup>: € 4,50

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

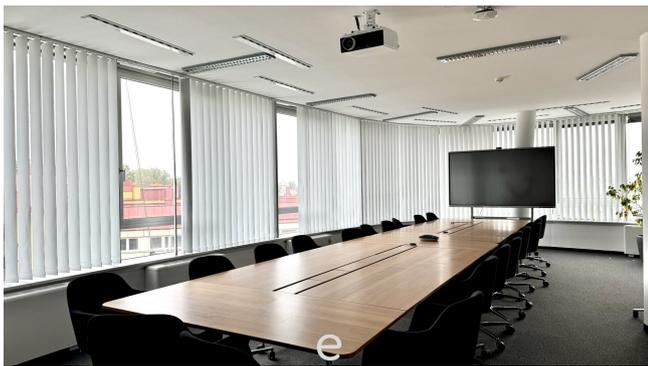
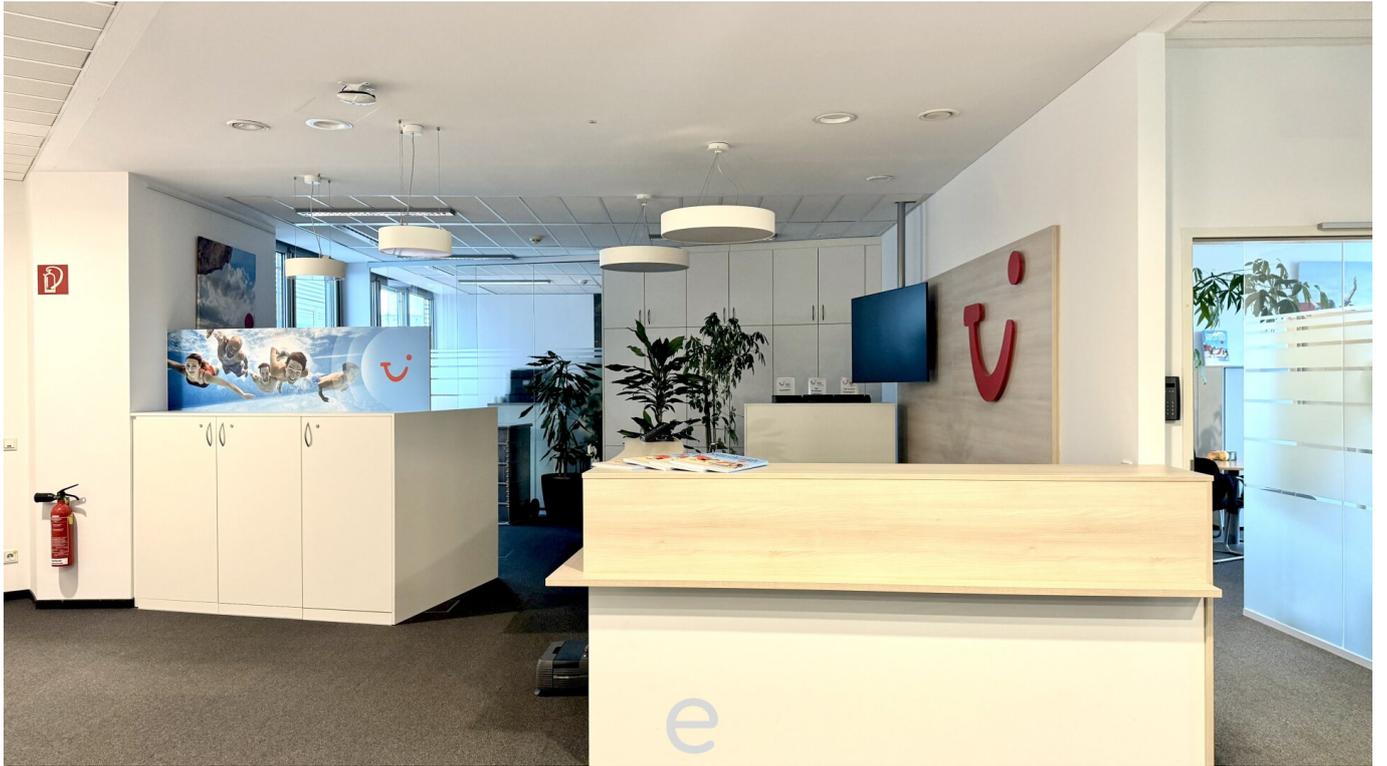
## Ihr Ansprechpartner

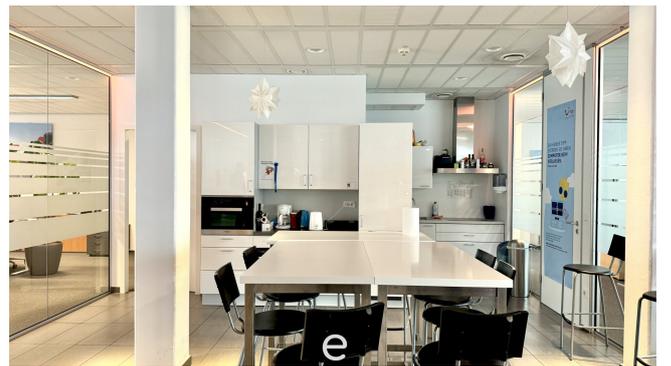
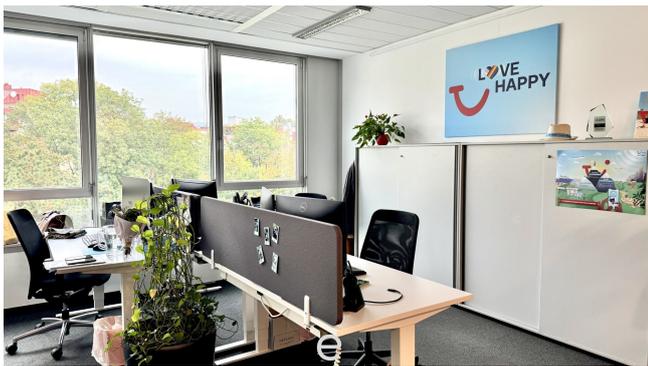
### Sophie Mayerhofer

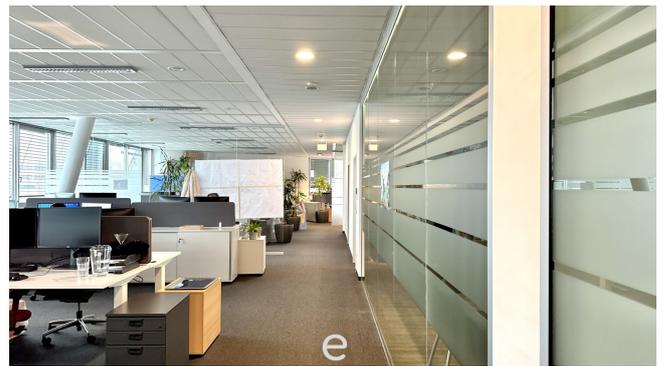
eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +4367764855412

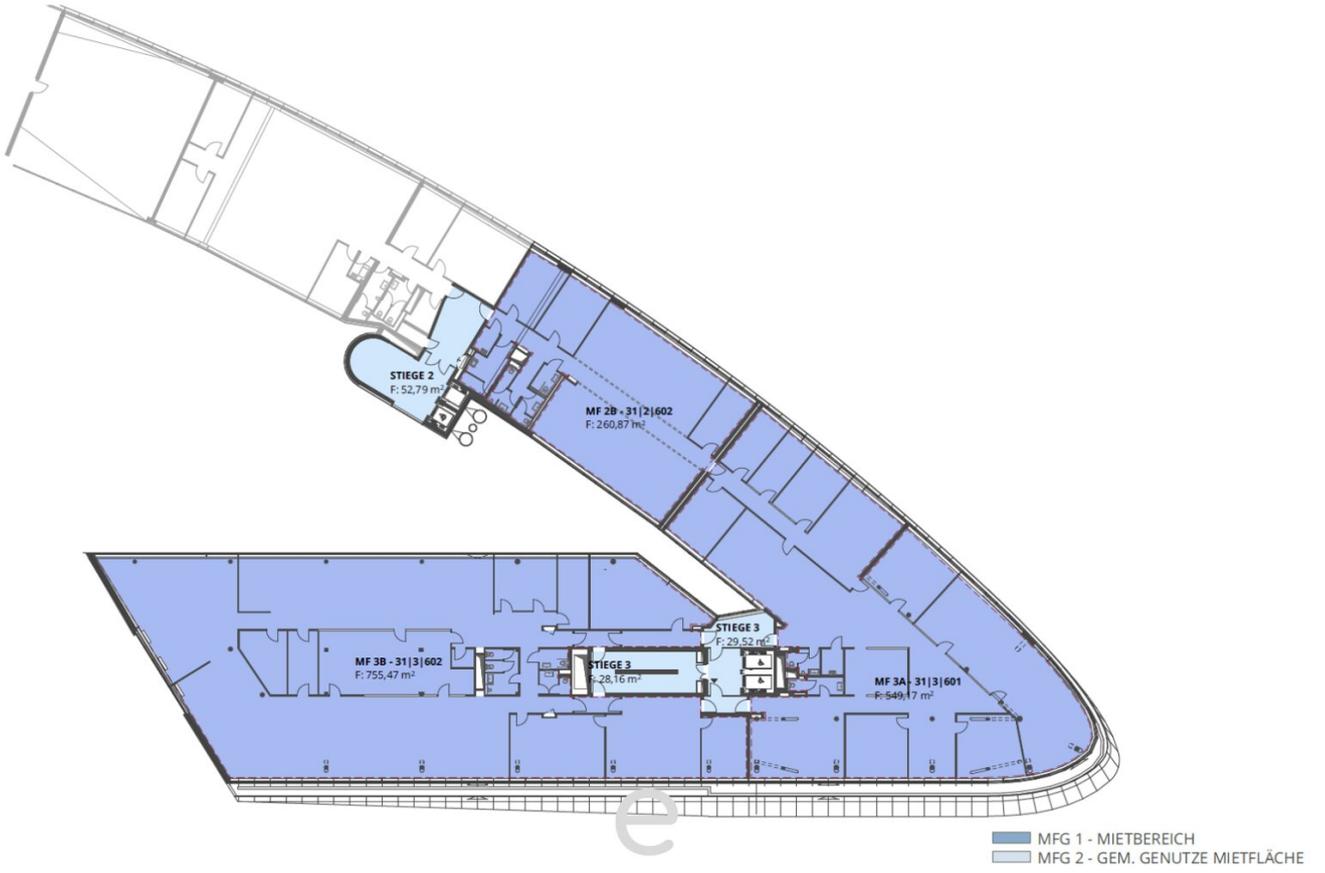
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Das Geschäftshaus „Skyline“ liegt im Norden Wiens in der Heiligenstädter Straße 31 im 19. Bezirk (Döbling). Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem sich entwickelnden Büro- und Verwaltungszentrums. Die zur Vermietung gelangte Bürofläche umfasst 1.565,00m<sup>2</sup> und befindet sich im 6. Obergeschoss und bietet beste Voraussetzungen für ein effizientes Arbeiten.

Der gekrümmte Teil der Fassade wurde strassenseitig als 2-schalige Stahl-Glas-Konstruktion ausgebildet. Der Gebäudetrakt an der Heiligenstädter Straße sowie die hofseitige Fassade sind als einschalige Glas-Fassade mit Parapeten und Fensterbändern mit 2-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz ausgeführt. Das Ausbauraster beträgt 1,30 m. Jedes 2. Fenster ist offenbar. Die Kühlung und Heizung des Gebäudes erfolgt über Fan-Coils bzw. vorkonditionierte Zuluft. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem.

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt direkt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnlinien 37, 38 und D.

Der Individualverkehr gelangt über die Spittelauer Lände oder Nußdorfer Straße in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder über die Brigittenauer Lände zur Donauuferautobahn und zur Süd/Ost Tangente. Mit dem Gürtel ist ebenfalls eine rasche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn vorhanden.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

***Sophie Mayerhofer, 0677/6485 5412***

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und

freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap