

## Top Saniertes Loft-Büro im IP.ONE



Objektnummer: 7298

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	219,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.857,29 €
<b>Kaltmiete</b>	3.572,11 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	714,82 €
<b>USt.:</b>	714,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

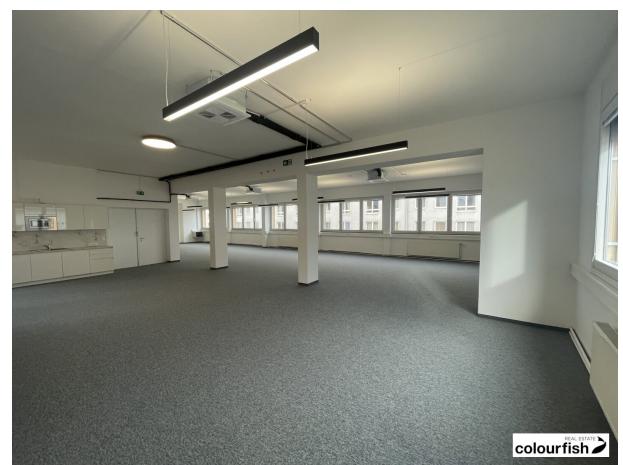
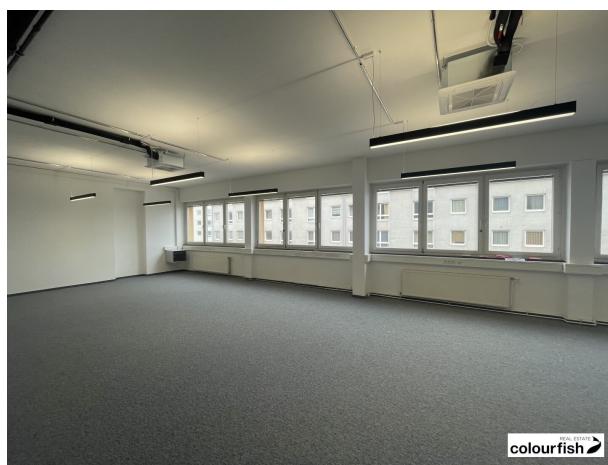
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

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



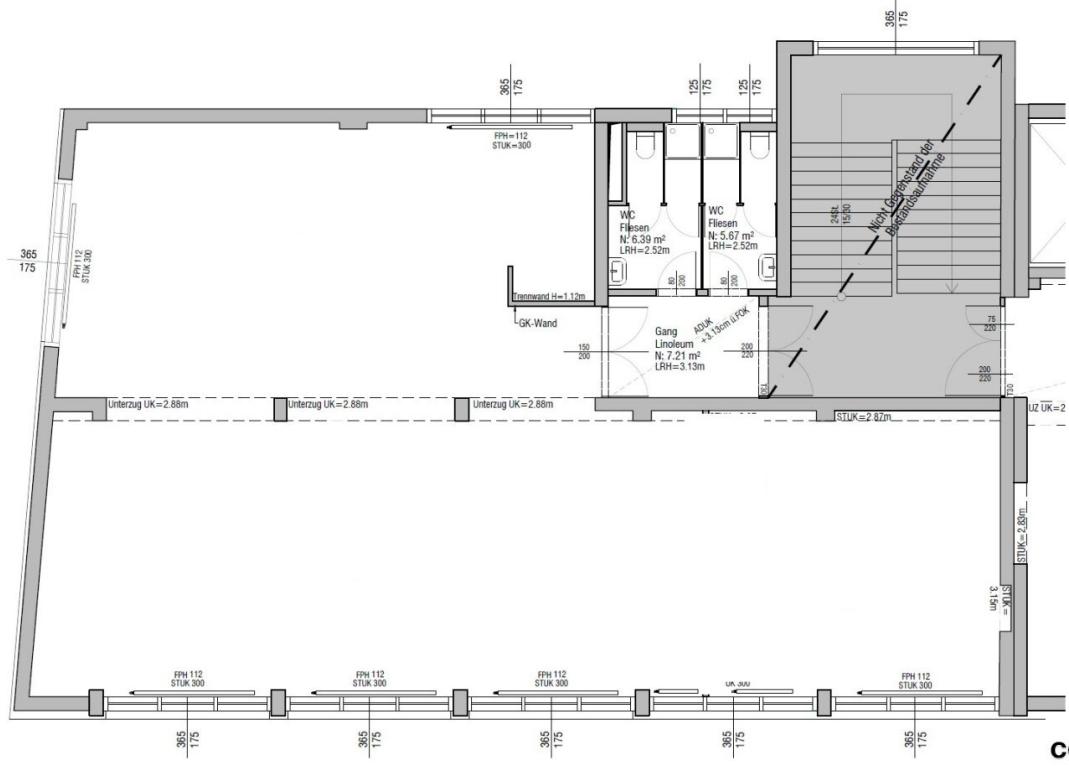
REAL ESTATE  
**colourfish** 







REAL ESTATE  
**colourfish** 



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine flexible Bürofläche Bürogebäude IP.ONE. Die Fläche liegt im 3. OG im Altbauteil des Gebäudekomplexes. Das Büro wurde kürzlich vom Eigentümer komplett saniert mit neuem Teppichboden, neuer Teeküche und neuer Klimaanlage (Deckensplitgerät)

Im Erdgeschoß gelangt man über eine großzügige und attraktive gestaltete Empfangshalle zu den Liftstiegenhäusern. In nächster Umgebung lassen sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung finden. Das Geschoß ist über 2 separate Liftstiegenhäuser erschlossen.

Im Erdgeschoß steht den Mietern des Gebäudes ein Seminarraum zur Verfügung, der über die Hausverwaltung gebucht werden kann.

Das **IP.ONE** liegt in der Verkehrsdrehscheibe von Triester Straße / Wiedner Hauptstraße und dem Gürtel. Die Verkehrsanbindung ist ideal, für das Anreisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem PKW.

## **verfügbare Flächen/Konditionen:**

BT2/3.OG/3.1.: ca. 220 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

## **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

BT3/EG/0.4: ca. 174 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT2/2.OG/2.1.: ca. 208 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT2/3.OG/3.2.: ca. 165 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT3/3.OG/3.1.: ca. 118 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT3/3.OG/3.2.: ca. 148 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT1/4.OG/4.11: ca. 180 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

BT 1/5.OG/5.2: ca. 231 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,25/m<sup>2</sup>/Monat zzgl. Klimakosten

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

## **Ausstattung**

- Bürobeleuchtung
- barrierefrei
- Zentralheizung
- Kühlung
- Beschattung
- Lastenlift
- Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- allgemeiner Seminarraum im EG

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz: S15, S1, S2, S3

Autobus: 7A, 14A

Straßenbahn: 1, 6, 18, 62

## **Individualverkehr:**

Autobahnanschluss A4, A23

Straßenanschluss B17, B221, B230

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

## **Parken**

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap