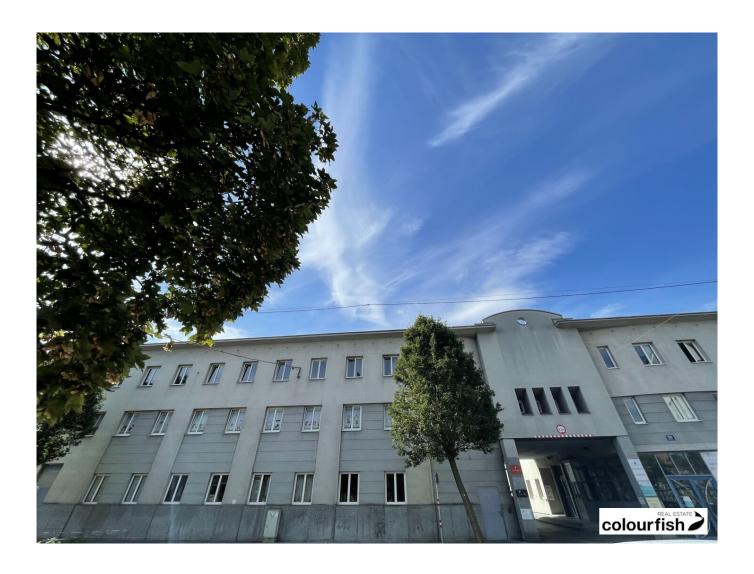
# Flexible Bürofläche beim Kongresspark



Objektnummer: 7305

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3 BMM

Büro / Praxis Österreich

1160 Wien, Ottakring

176,00 m<sup>2</sup>

D 128,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,42 1.672,00 € 2.009,92 €

9,50 € 337,92 € 401,98 €

# **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



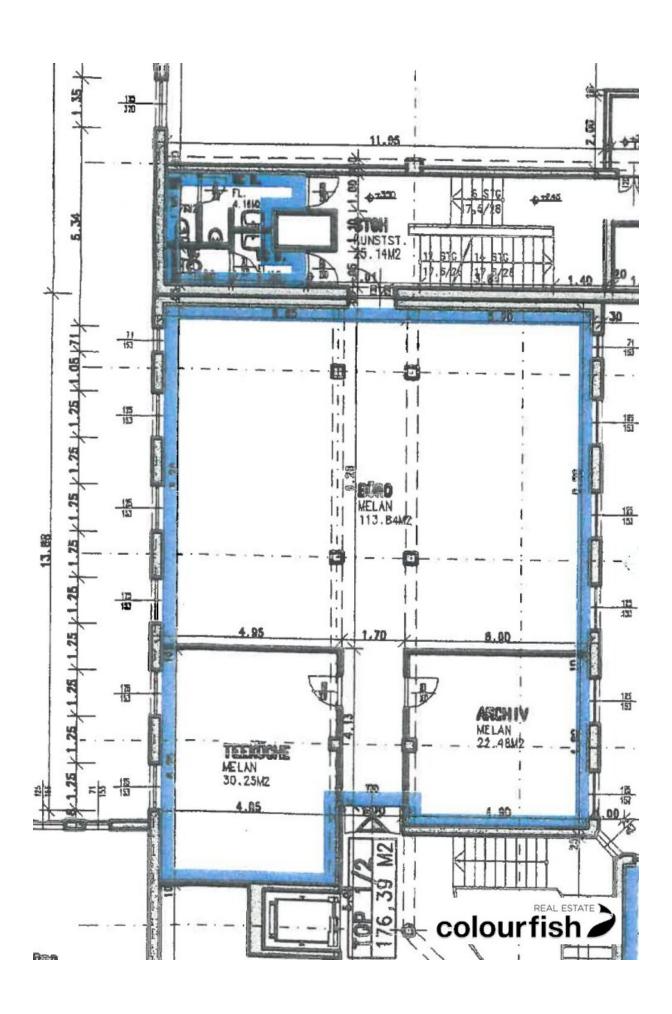












## **Objektbeschreibung**

Zwischen der U3 Endstation Ottakring und dem Bahnhof Hernals kommt in einer gepflegten Gewerbeliegenschaft diese Bürofläche zur Vermietung. Die Fläche gliedert sich in einen großen offenen Bereich, einen Einzelraum sowie eine großzügigen Sozialraum mit voll ausgestatteter Teeküche. Die Einheit liegt im 1. Stock und ist barrierefrei mit Lift erreichbar. Die exklusiv zugeordneten getrennten Sanitäreinheiten liegen direkt neben der zweiten Eingangstüre, sind aber nur über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Im Innenhof sowie in der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

Die Lage zwischen der U3 Station Ottakring und dem Bahnhof Hernals sorgt für eine sehr gute öffentliche Erreichbarkeit. Der wenige Meter entfernte Interspar Hypermarkt Ottakring mit zahlreichen weiteren Lokalen und Geschäften sorgt für eine erstklassige lokale Infrastruktur.

## verfügbare Flächen/Konditionen:

1.OG, Top 1/2: ca. 176 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 645 m<sup>2</sup>

1.OG, Top 1/3: ca. 468 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

1.OG, Top 1/3B: ca. 565 m<sup>2</sup> - netto € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat

EG, Top 2/2+3: ca. 284 m<sup>2</sup> - netto € 9,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,92/m²/Monat

Heizkosten: netto € 1,50/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

#### Ausstattung:

- Bürobeleuchtung
- Lift
- Fensterbank-kabelkanal

- Zentralheizung
- öffenbare Fenster
- getrennte Sanitäreinheiten

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: 10, 44

Autobuslinien: 46B, 146B

#### Individualverkehr:

Straßenanbindung B221 Gürtel

Flughafen Wien Schwechat in ca. 30 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 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 <2.000m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

## Einkaufszentrum < 500 m

## Sonstige

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

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap