# Außergewöhnliches Loftbüro beim Kongresspark



Objektnummer: 7306

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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

1160 Wien, Ottakring

564,87 m<sup>2</sup>

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

C 1,42

5.083,83 €

6.168,38 €

9,00€

1.084,55 €

1.233,68 €

# **Ihr Ansprechpartner**



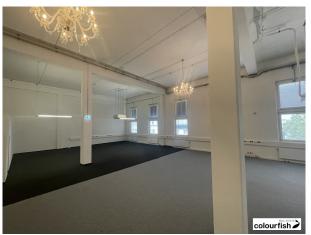
#### Florian Rainer

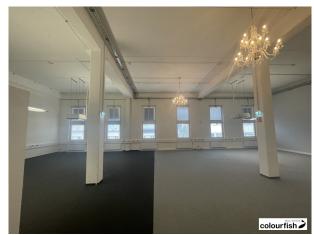
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH Akademiestraße 2/4 1010 Wien

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

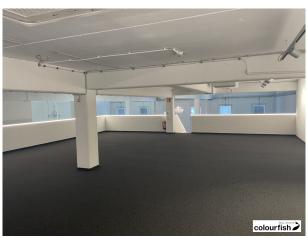
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

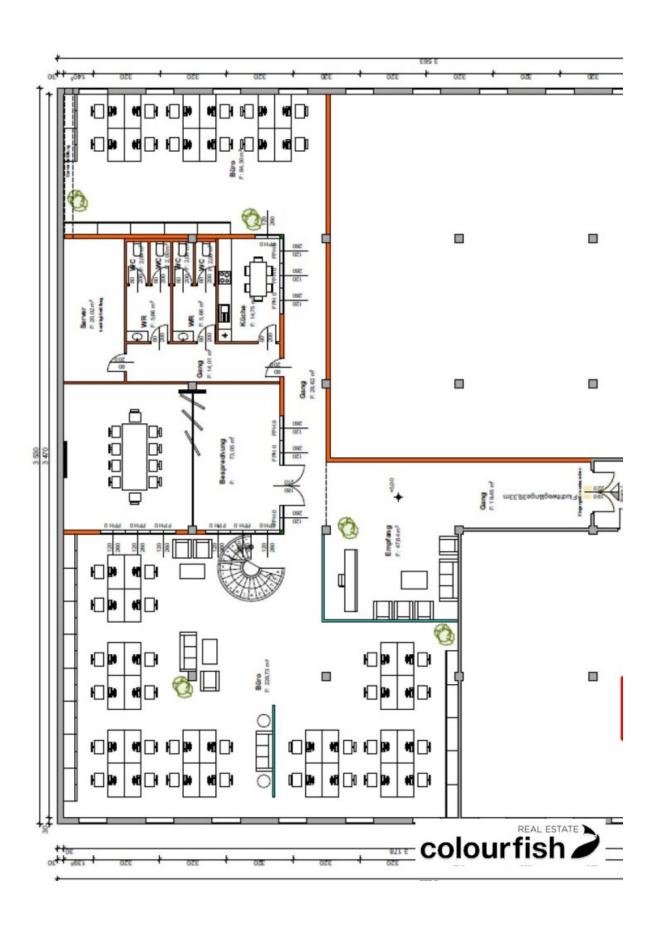












## **Objektbeschreibung**

Zwischen der U3 Endstation Ottakring und dem Bahnhof Hernals kommt in einer gepflegten Gewerbeliegenschaft diese außergewöhnliche Bürofläche zur Vermietung. Die Einheit besticht durch ihre beeindruckende Raumhöhe und die Offenheit. Jeweils zu den großzügigen Fenstern sind die Arbeitsplätze angeordnet, im Kern wurden in einer Art Containerbauweise eine Besprechungszone, getrennte Sanitäreinheiten, sowie eine Teeküche eingebaut. Eine zusätzliche Fläche ist über eine attraktive innenliegende Treppe erreichbar und kann als Aufenthaltsbereich, Lager oder als Präsentationsfläche genutzt werden. Die innenliegenden Besprechungsräume verfügen über eine Raumlüftung. Die Einheit ist über abgehängte Deckensplitgeräte gekühlt.

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

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

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:

- Lift
- getrennte Sanitäreinheiten

- EDV Verkabelung vom Vormieter
- ausgestattete Teeküche
- öffenbare Fenster
- Kühlung über Deckensplitgeräte
- Teppichboden
- offene Raumstrauktur

## 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 <500m

## 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