

Flexible Erdgeschoßfläche in Ottakring



Objektnummer: 7307

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Nutzfläche:	284,47 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaltmiete (netto)	2.702,00 €
Kaltmiete	3.248,18 €
Miete / m²	9,50 €
Betriebskosten:	546,18 €
USt.:	649,64 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



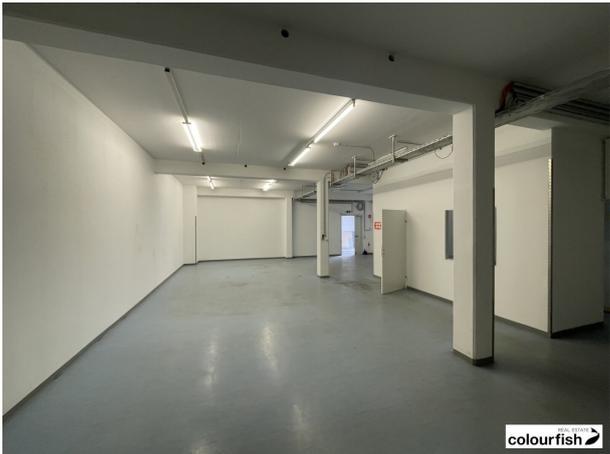
Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

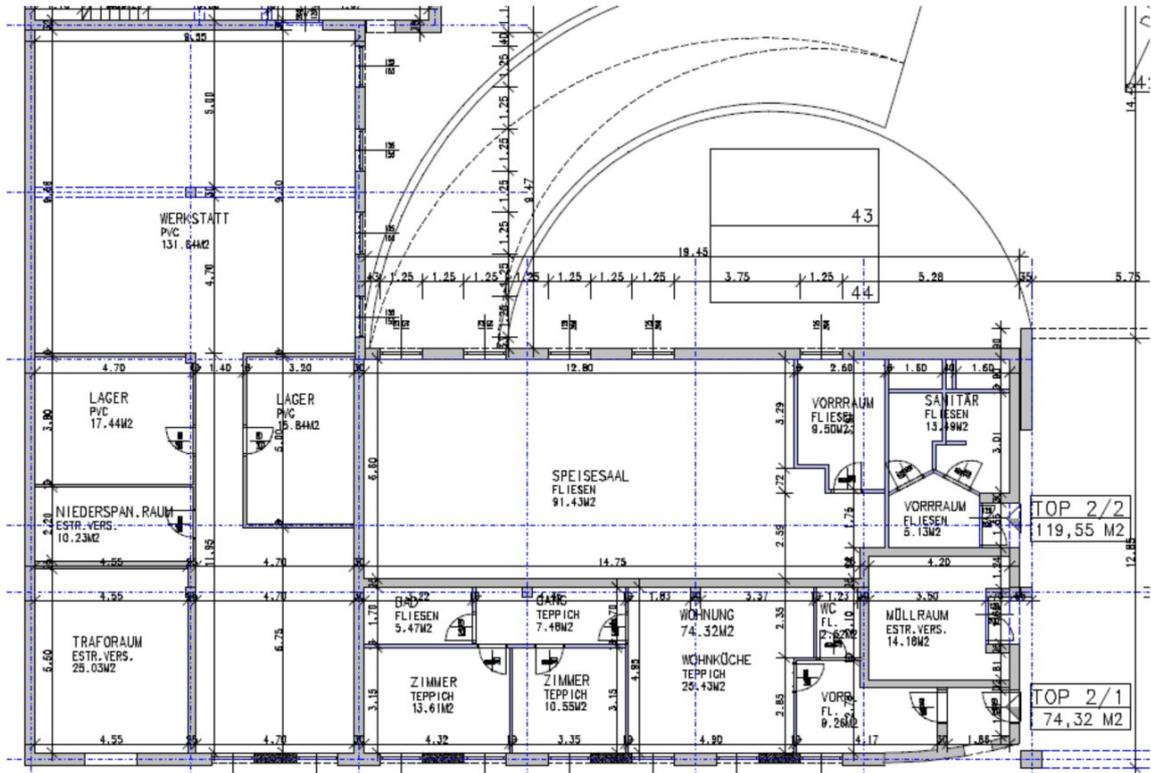
T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

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 Erdgeschoßfläche zur Vermietung. Die Fläche gliedert sich in einen ca. 120 m² großen, gekühlten Büroteil und einen ca. 165 m² Werkstatt/Lager Teil. Der Bürotrakt ist über das Stiegenhaus bzw. über die dem Büro vorgelagerte Innenhofterrasse erreichbar und verfügt über eine Kühlung über Deckensplitgeräte. Die Sanitäreinheiten inklusive Dusche sowie die ausgestattete Teeküche befinden sich ebenso im Büroteil.

Der Werkstatt-/Lagerbereich ist durch einen separaten Zugang direkt vom Ladehof erreichbar und ist intern mit dem Büroteil verbunden. Der Großteil der Räume verfügt über ausreichend natürliche Belichtung über offenbare Fenster. Der aktuelle Grundriss ist grundsätzlich weitestgehend flexibel und kann an die mieterspezifischen Anforderungen angepasst werden.

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:

EG, Top 2/2+3: ca. 284 m² - netto € 9,50/m²/Monat

1.OG, Top 1/2: ca. 176 m² - netto € 9,50/m²/Monat - erweiterbar auf ca. 645 m²

1.OG, Top 1/3: ca. 468 m² - netto € 11,00/m²/Monat

1.OG, Top 1/3B: ca. 565 m² - netto € 9,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 1,92/m²/Monat

Heizkosten: netto € 1,50/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

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