

## Flexible Bürofläche beim Kongresspark



**Objektnummer: 7308**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Nutzfläche:</b>	468,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.148,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.046,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	898,56 €
<b>USt.:</b>	1.209,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

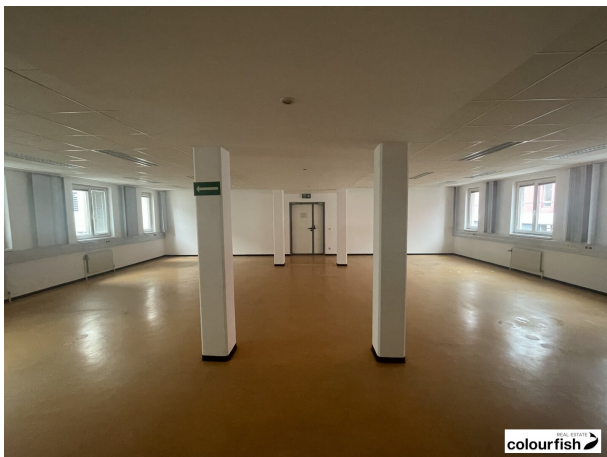
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









REAL ESTATE  
**colourfish**

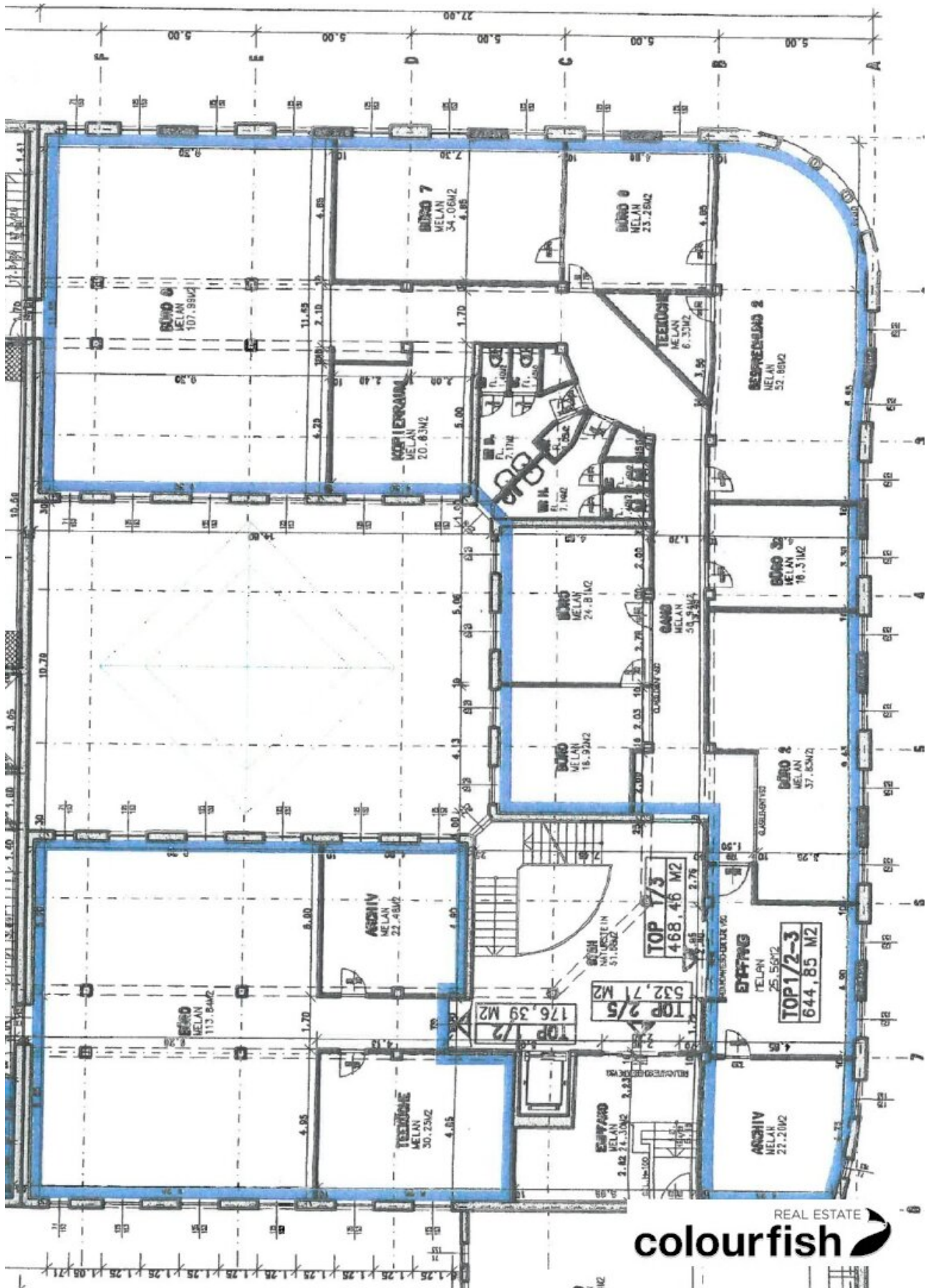


REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**





## Objektbeschreibung

Zwischen der U3 Endstation Ottakring und dem Bahnhof Hernals kommt in einer gepflegten Gewerbeliegenschaft diese Bürofläche im ersten Obergeschoß zur Vermietung. Die Fläche ist über eine attraktive elektrische Doppel-Schiebetüre erreichbar, der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen größeren Bereich sowie kleinere Büroeinheiten, teilweise mit Glaselementen. Der Grundriss kann grundsätzlich an die Bedürfnisse der neuen Nutzer angepasst werden. Die Einheit liegt im 1. Stock und ist barrierefrei mit Lift erreichbar und verfügt über zwei Eingänge über getrennte Stiegenhäuser. Die Büroräume sind über 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 1/3: ca. 468 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat - erweiterbar auf ca. 645 m<sup>2</sup>**

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

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

Betriebskosten: netto € 1,92/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 1,50/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- Bürobeleuchtung
- Kühlung über Deckensplitgeräte
- 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 <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