

## Flexible Bürofläche Nähe Praterstern



Objektnummer: 7320

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	265,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.445,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.298,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	853,56 €
<b>USt.:</b>	859,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten 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





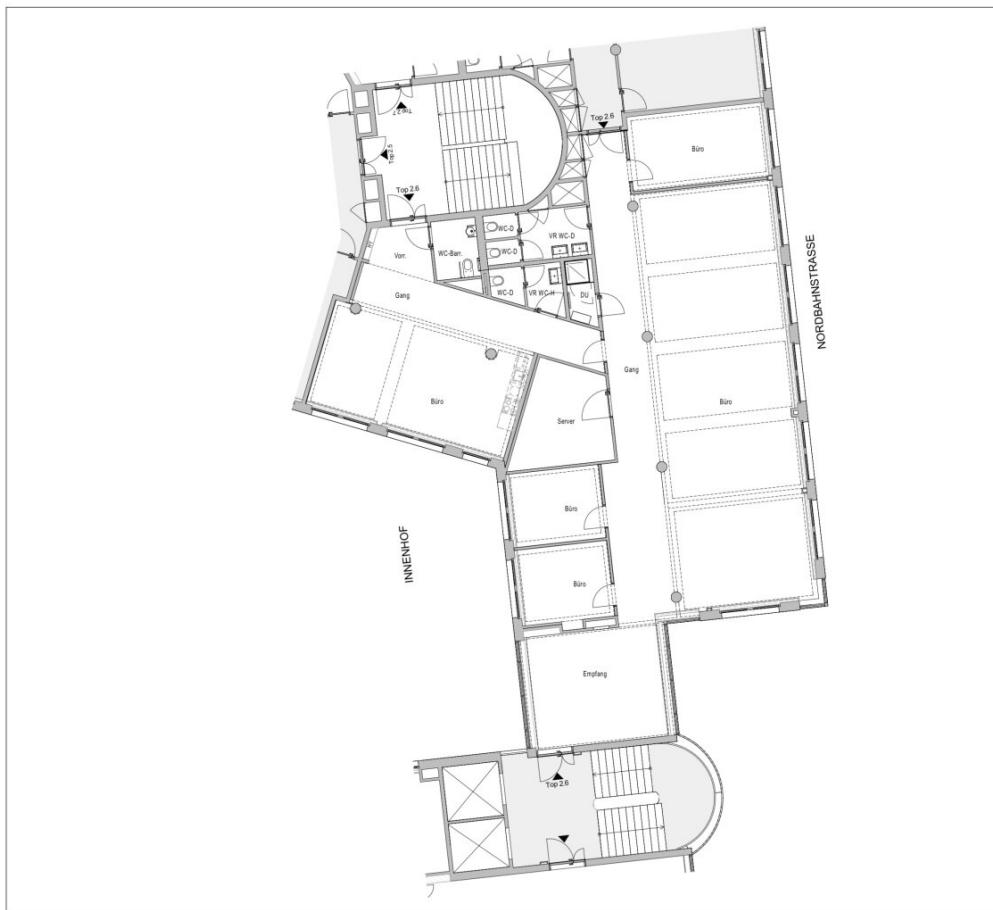
REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 



A - 1020 WIEN  
NORDBAHNSTRASSE 36

2.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 2.6  
ca. 263 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:100

gez.: RA REAL ESTATE colourfish

# **Objektbeschreibung**

In die Vermietung gelangt eine ca. 265 m<sup>2</sup> große Bürofläche in einem älteren Neubau in der Nähe vom Praterstern. Die Fläche wurde kürzlich vom Eigentümer saniert, die Raumkonfiguration kann noch an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden, die aktuell weitgehend offenen Bereich können in bis zu 10 Einzelräume unterteilt werden. Die CAT 7 Verkabelung vom Vormieter wird über einen Fensterbankkabelkanal geführt und kann übernommen werden. Alle Büroräume sind mit Deckekühlgeräten ausgestattet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – die U-Bahn-Station Praterstern ist in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Parkmöglichkeiten finden sich sowohl in der hauseigenen Tiefgarage als auch in der öffentlichen Parkgarage direkt gegenüber.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

2.OG: ca. 265 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,22/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 0,83/m<sup>2</sup>/Monat

## **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

6.OG: ca. 127 m<sup>2</sup> - netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,22/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 0,83/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Ausstattung:**

- Fernwärme
- Flexible Raumaufteilung
- Kühlung über Deckesplitgeräte

- Lift
- barrierefrei
- öffnbare Fenster
- CAT 7 Verkabelung vom Vormieter

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U2 und diverse S-Bahn Linien

Straßenbahn: 5

### **Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr:**

Die Nordbahnstraße ermöglicht eine direkte Anbindung an den Praterstern, sowie folgend im Norden an die A22 als auch A23 und im Süden an den Ring und die A4.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap