

## Flexible Bürofläche mit Terrasse Nähe Praterstern



**Objektnummer: 7325**

**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>	126,54 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.834,83 €
<b>Kaltmiete</b>	2.242,29 €
<b>Miete / m²</b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	407,46 €
<b>USt.:</b>	448,46 €
<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











A - 1020 WIEN  
NORDBAHNSTRASSE 36

6.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 6.1  
ca.127 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca.21 m<sup>2</sup>



REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 127 m<sup>2</sup> große Bürofläche in einem älteren Neubau in der Nähe vom Praterstern. Die Fläche befindet sich im 6. Obergeschoß und verfügt über einen Empfang, drei abgetrennte Bürozimmer, eine großzügige Terrasse, eine Teeküche sowie getrennte Sanitäreinheiten. Die Fläche wird derzeit vom Eigentümer saniert, Adaptierungen des Grundrisses sind grundsätzlich möglich. Die Büroräume verfügen über eine Kühlung über Deckensplitgeräte, die Leerverrohrung wird über Brüstungskanaäle geführt.

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:**

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

### **zusätzlich 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

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Fernwärme
- Terrasse
- Kühlung über Deckensplitgeräte

- Lift
- öffnenbare Fenster
- ausgestattete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten

### **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