

**Gemütliches Arbeiten über den Dächern Wiens - in unmittelbarer Nähe der alten Donau**



**Objektnummer: 21128**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz 48
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1926
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	56,79 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaltmiete (netto)	851,85 €
Kaltmiete	979,61 €
Betriebskosten:	127,76 €
Heizkosten:	79,49 €
USt.:	211,82 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

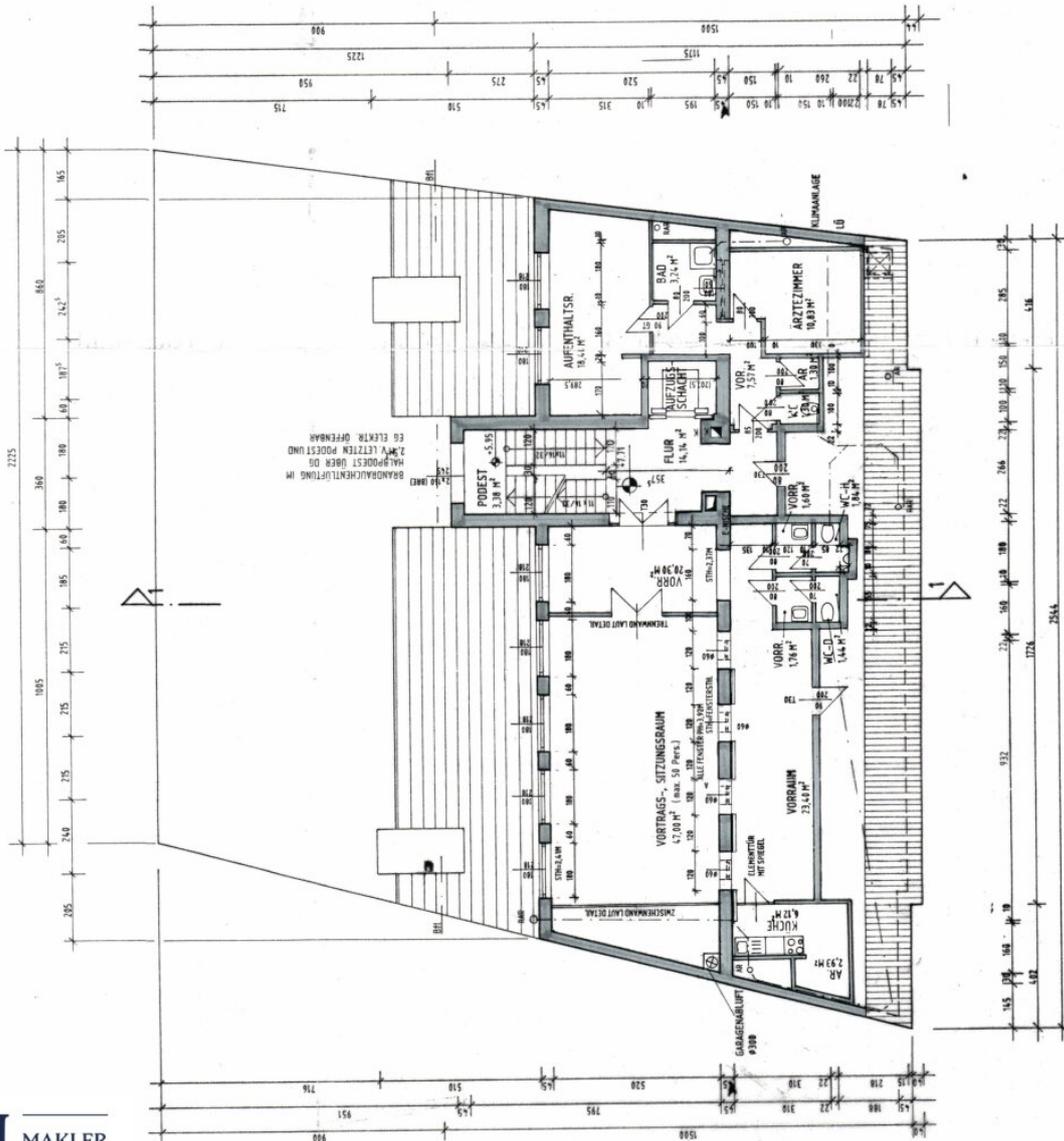


**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7







GRUNDRISS DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### Top 5 – Repräsentatives Büro im Dachgeschoß mit optimaler Anbindung

Zur Vermietung gelangt ein modernes Büro im Dachgeschoß einer gepflegten Liegenschaft am Kagraner Platz. Die lichtdurchflutete Einheit mit rund 57m<sup>2</sup> bietet eine hochwertige Ausstattung und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine repräsentative Arbeitsumgebung mit urbanem Komfort suchen. Durch die offene Raumgestaltung sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

#### Umgebung & Standortvorteile

Der Kagraner Platz ist eine der gefragtesten Adressen im 22. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit. Die U1-Station *Kagraner Platz* ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Banken und Geschäfte. Das Donau Zentrum als eines der größten Einkaufszentren Wiens ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das Angebot an Services und Freizeitmöglichkeiten zusätzlich.

#### Öffentliche Anbindung

- U-Bahn: U1 *Kagraner Platz* (direkt am Standort)
- Straßenbahn: Linie 25
- Buslinien: 22A, 24A, 31A, 93A, 94A

**Die Bruttomiete (inkl. Betriebskosten + 20% USt.) beläuft sich auf € 1.270,92 pro Monat.**

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit € 79,49. Energiekosten für Strom und Warmwasser werden nach dem direkten Verbrauch abgerechnet.

Für die Vermietung werden 3 Bruttomonatsmieten Kautions als Sicherheit hinterlegt.

#### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <125m  
Klinik <2.275m  
Krankenhaus <3.475m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.200m  
Höhere Schule <200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <950m

#### **Sonstige**

Geldautomat <25m  
Bank <25m  
Post <200m  
Polizei <925m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap