

**Bezugsfertige Büroflächen in bester Lage von Erdberg**



**Objektnummer: 7348**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	377,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.147,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.428,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.281,00 €
<b>USt.:</b>	1.085,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

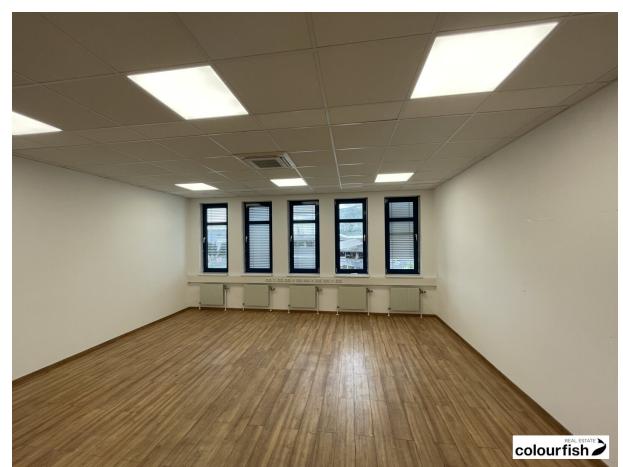
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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

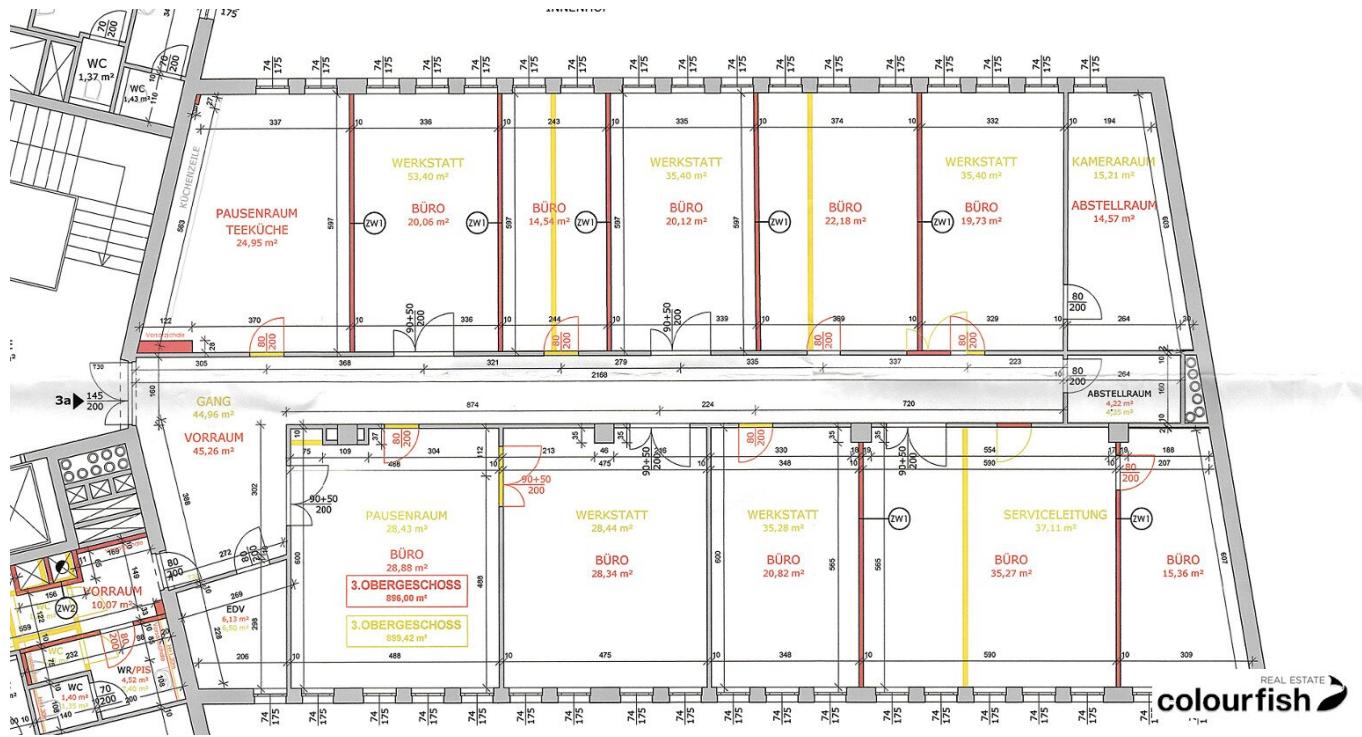
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks kommt eine Bürofläche im 2. Obergeschoss eines repräsentativen Bürogebäudes mit einer Gesamtfläche von rund 608 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Die zentrale Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die nahegelegene U-Bahn-Linie U3. Auch für den Individualverkehr ist das Objekt optimal erreichbar – der Verkehrsknoten Erdberg mit direktem Anschluss an die A23 und A4 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Je nach Verfügbarkeit können in der hauseigenen Tiefgarage PKW-Stellplätze angemietet werden.

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

3.OG: ca. 377 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

BK: netto € 3,40/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Büroflächen:**

OG 1: ca. 926 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat - ab Juli 2026

OG 2: ca. 318 m<sup>2</sup> - netto € 11,50/m<sup>2</sup>/Monat - ab Juli 2026

OG 2: ca. 607 m<sup>2</sup>, netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten netto € 3,40/m<sup>2</sup>/Monat

Weiters stehen folgende **Lager-/Serviceflächen** im Erdgeschoß zur Verfügung:

Lager/Büro: ca. 33 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat - ab Juli 2026

Lager/Büro: ca. 62 m<sup>2</sup> - netto € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat - ab Juli 2026

Lager: ca. 328 m<sup>2</sup> - netto € 8,00/m<sup>2</sup>/Monat

Lager: ca. 152 m<sup>2</sup> - netto € 8,00/m<sup>2</sup>/Monat - ab Juli 2026

Betriebskosten netto € 3,40/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

## **Ausstattung:**

- Kabelkanäle
- PVC-Boden
- Bürobeleuchtung tw. LED, tw. Spiegelrasterleuchten
- Küche
- Kühlung
- getrennte Sanitäreinheiten
- flexibler Grundriss

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3

Autobus: 78A, 79A, 80A

## **Individualverkehr:**

Autobahnbindung A4, A23 St. Marx

Flughafen Wien Schwechat in ca. 10 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap