

Großzügige Büroeinheit nahe Franz-Jonas-Platz – 5. OG



Objektnummer: 6496

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	192,55 m ²
Bürofläche:	192,55 m ²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	1.737,00 €
Kaltmiete	2.199,12 €
Miete / m²	9,02 €
Betriebskosten:	462,12 €
USt.:	439,82 €
Provisionsangabe:	

7.916,83 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

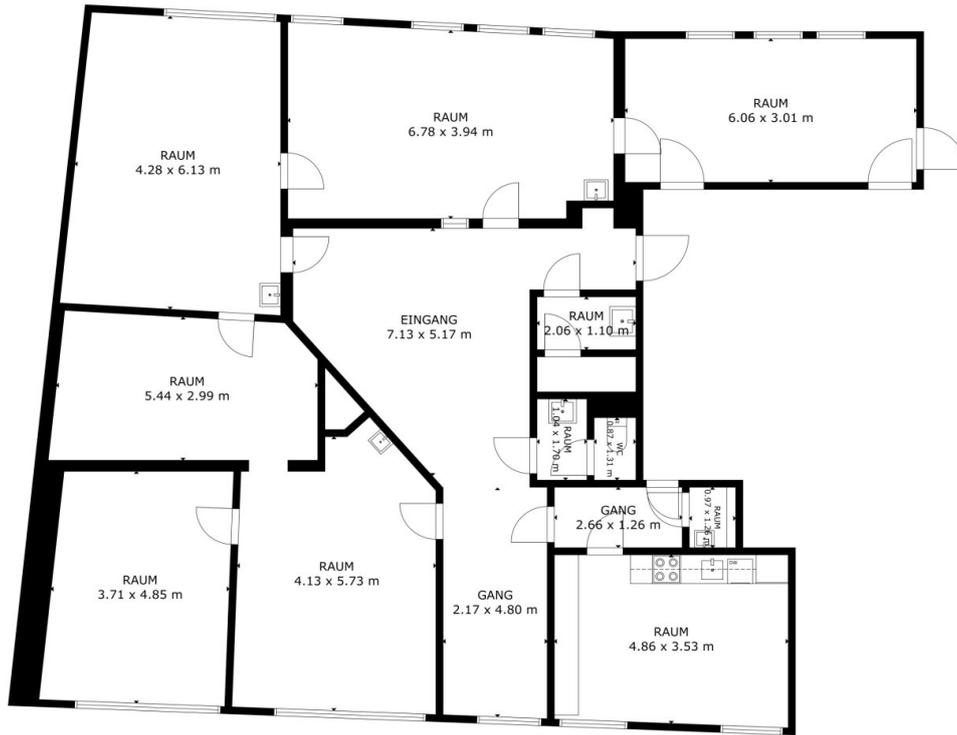
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











BRUTTO INNENBEREICH
 GESAMT: 203 m²
 ERDGESCHOSS: 203 m²
 GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIelfÄLLIG

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Franz-Jonas-Platz erwartet Sie eine helle geräumige Büroeinheit im 5. Obergeschoss eines um 1987 erbauten Büro- und Geschäftsgebäudes. Die **hervorragende Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung** sowie die **angenehme Ost-West-Ausrichtung** machen dieses Objekt zu einem idealen Standort für Ihr Unternehmen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die großzügige Bürofläche von ca. **193 m²** Nutzfläche befindet sich in einem gutem Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **7** klimatisierte und helle Büroräume mit Ausblick
- **Großzügiger Empfangs- und Wartebereich** (ca. 36 m²)
- **Aufenthaltsraum** mit voll ausgestatteter Einbauküche und Essplatz
- **3 getrennte WCs**
- **Abstellraum**

Die Vermietung erfolgt flexibel: **befristet auf 10 Jahre mit Verlängerungsoption** oder **unbefristet mit einem Kündigungsverzicht von 4-5 Jahren**.

Kaution: 3 BMM

AUSSTATTUNG

- Neue **Klimaanlage** (Einbau in Bearbeitung)
- Strapazierfähiger **PVC-Boden**, verflieste Sanitärbereiche

- Voll ausgestattete **Einbauküche**
- **Glasfaseranschluss** im Gebäude (Einleitung auf eigene Kosten)
- **Fernwärmeheizung**
- **Personenlift** und barrierefreier Zugang
- **Tiefgaragenstellplätze** optional anmietbar

INFRASTRUKTUR

Die Lage punktet mit **ausgezeichneter Erreichbarkeit** und umfangreicher Nahversorgung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn (U4), S-Bahnen, Regionalzüge sowie Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken fußläufig erreichbar
- **Lifestyle:** Fitnessstudios, Restaurants und vielfältige Gastronomieangebote in direkter Umgebung

Sehr gerne übermittle ich Ihnen Ihr **persönliches Exposé** auf Anfrage!

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap