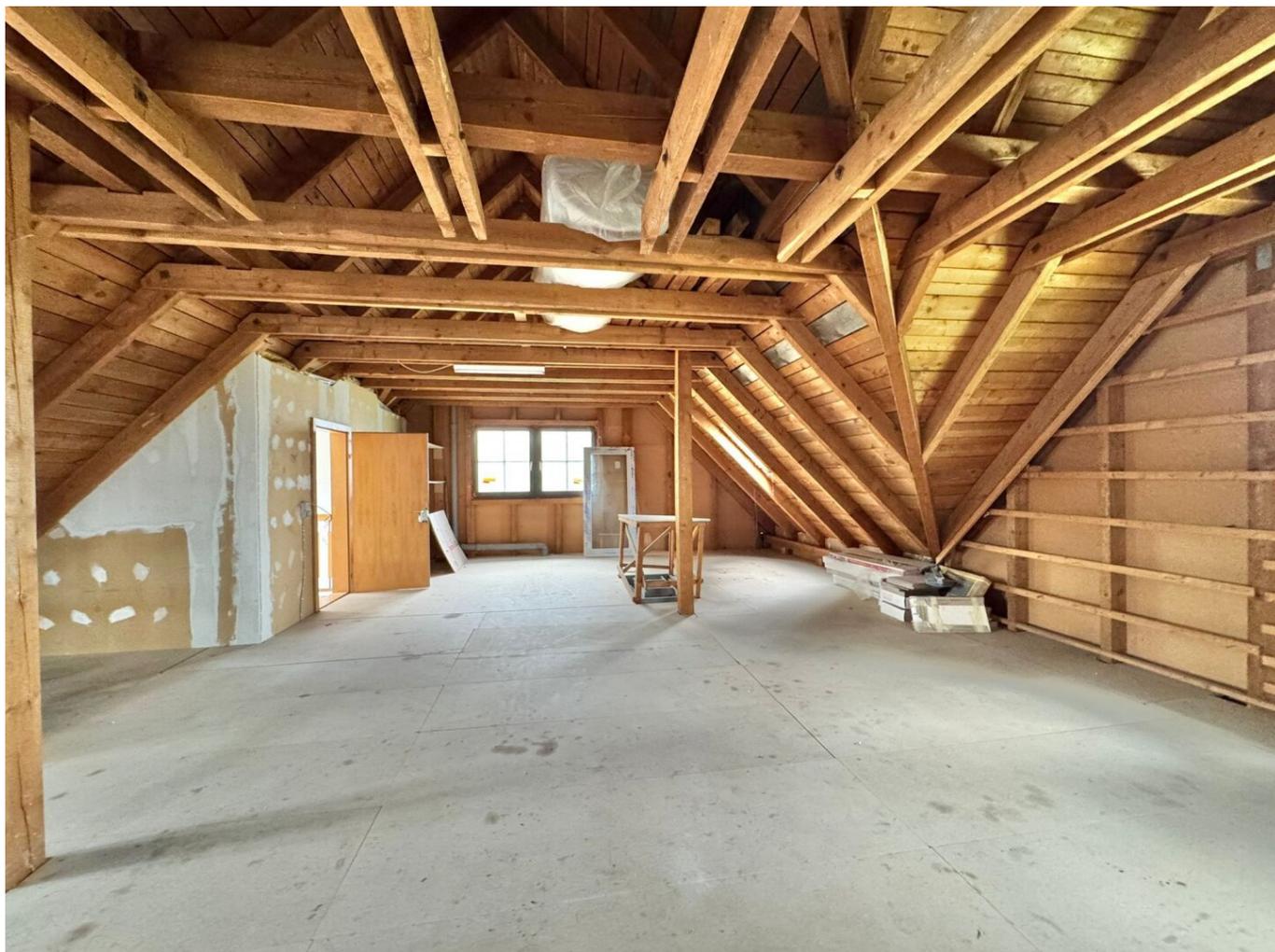


Firmenstandort mit Potenzial – Gewerbeobjekt in Top-Lage



Objektnummer: 6352/2481

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 173,53 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.600,00 €

Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 680 3221752
H +4367761616848

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



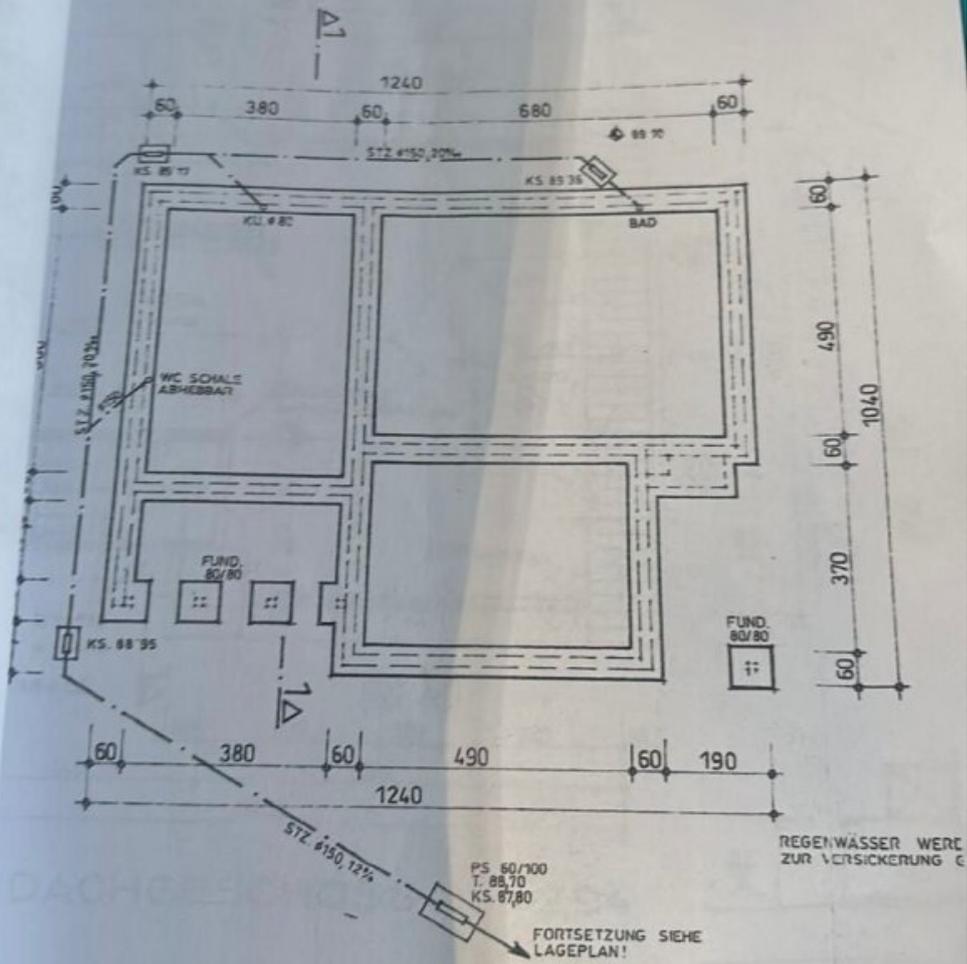






ThinkPad

KANAL WIE BESTEHEND
PROSTZ FUND. - SOLETT



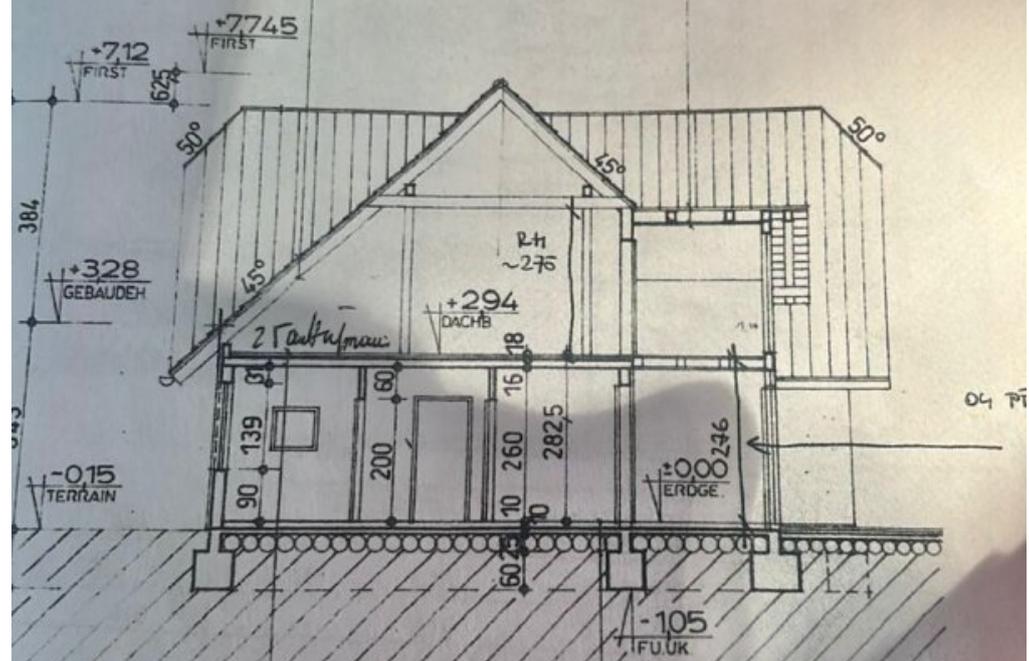
FUNDAMENTE

Kupferdach ? (Traufe zu Auß)

Dachhöhe = 3,71 (A1100)
 Trümpf = 3,33
 Dachneigung = 33°
 U-Länge = 2,80

BRAMAC-DONAUDACHSTEIN
 KONTERLATTUNG 2x50/30CM
 UNTERSCHÜTTUNG 0,1CM
 SPARREN 80/16,0CM

BRAMAC-DONAUDACHSTEIN 2x5
 KONTERLATTUNG
 UNTERSCHÜTTUNG 80
 SPARREN 2
 GKF - GIPSKARTONPL.



ZEMENT ESTRICH 4,0CM
 FOLIE 0,1CM
 STYROPOR 14,0CM
 FERT. DECKE 16,0CM

BODENBELAG 1,0CM
 ZEM. ESTRICH 4,0CM
 FOLIE
 TDP 35/30CM
 SANDAUSGL. 2,0CM
 ISOLIERUNG
 UNTERL. BETON 10,0CM
 ROLLIERUNG 25,0CM

SCHNITT 1-1

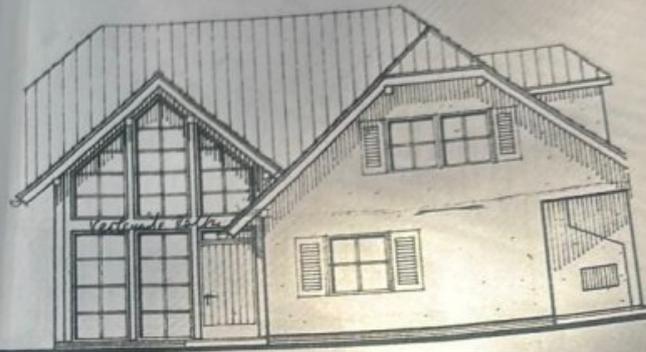
ThinkPad



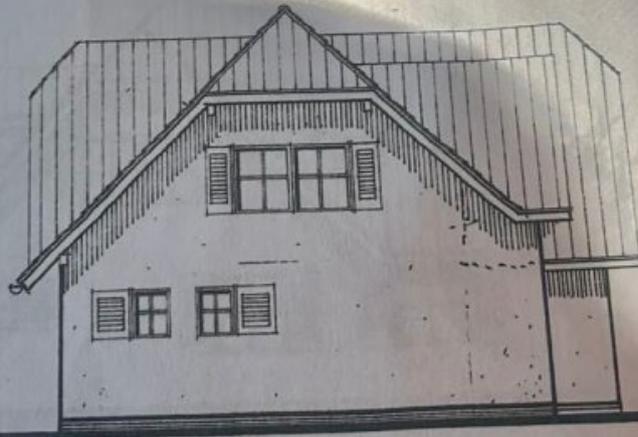
SÜDANSICHT



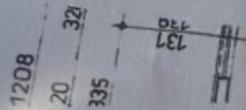
OSTANSICHT



WESTANSICHT



NORDANSICHT



SDIE
2.B. II

UUL
4 2

Objektbeschreibung

? **Ihr neuer Firmenstandort im Musterhauspark bei der Therme Wien** Willkommen in einer einzigartigen Business-Umgebung: Dieses Objekt befindet sich im etablierten Musterhauspark auf dem Gelände der Therme Wien – einem Standort mit hoher Sichtbarkeit und hervorragender Infrastruktur. Die Therme Wien fungiert zugleich als Verpächter des Grundstücks.

? **Flexible Nutzung für Unternehmen** Die Nutzung ist speziell für Betriebe aus der Bau- und Baunebenbranche vorgesehen – jedoch mit großzügigem Spielraum: Auch Maklerbüros, Immobilienfirmen, Finanzdienstleister und ähnliche Gewerbe finden hier ideale Voraussetzungen. Bitte beachten Sie: Wohnnutzung ist nicht gestattet.

? **Objekttyp: Superädifikat** Es handelt sich um ein Superädifikat – ein Gebäude auf Pachtgrund.

? **Netzwerk & Standortvorteile** Der Musterhauspark bietet Ihnen nicht nur eine ruhige und konzentrierte Arbeitsumgebung, sondern auch wertvolle Synergien mit bereits ansässigen Unternehmen aus verwandten Branchen. Ein idealer Ort, um Ihr Geschäft zu etablieren und weiterzuentwickeln.

? **Interesse geweckt?** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

?? **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer – nach entsprechender Aufklärung über die Vorlagepflicht – bislang nicht vorgelegt. Daher gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Eine Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz wird nicht übernommen.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 676 6288003

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5

Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap