# Attraktive Bürofläche nahe der Oper



Objektnummer: 7379

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Nutzfläche:

Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1010 Wien 193,68 m²

5

D 97,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,79 4.454,64 € 4.882,67 € 23,00 € 428,03 €

976,54 €

## **Ihr Ansprechpartner**



### Sophie Schmück

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH Akademiestraße 2 / 4 1010 Wien

T +43 1 535 1111 H +43 664 356 46 56 Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung. gstermin zur









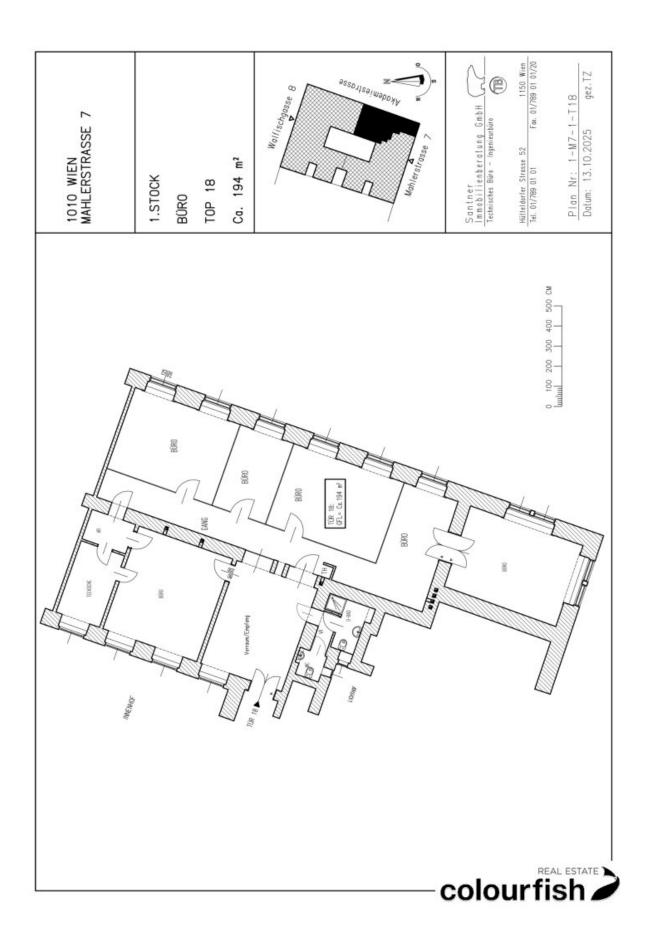












## **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine ca. 193 m² große Bürofläche in sehr guter Lage des 1. Bezirks. Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus und teilt sich auf in fünf getrennte Bürozimmer, großzügigen Eingangsbereich sowie einer ausgestatteten Teeküche und Sanitärräume. Die Trennwände sind zu einem Großteil aus Glas ausgeführt, das Büro wirkt dadurch sehr hell und freundlich. Die Oberflächen wurden kürzlich saniert, die Büroräume verfügen über eine Kühlung über Deckensplitgeräte. Die Verkabelung vom Vormieter kann übernommen werden und erfolgt über einen Hohlraumboden. Die Heizung erfolgt über einen Holraumboden.

#### verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 193 m<sup>2</sup> - netto € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 2,21/m²

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

#### Ausstattung

- Bürobeleuchtung (Pendelleuchten bzw. Stehleuchten)
- EDV Verkabelung vom Vormieter (Hohlraumboden)
- Teppichboden
- Hoher Anteil an Glastrennwänden
- ausgestattete Teeküche
- Kühlung
- getrennte Sanitäranlagen
- Lift

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1, U4

Autobus: 2A

Straßenbahn: 1, 2, 71, D, U2Z

#### Individualverkehr:

zentrale Lage und gute Anbindung über Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.000m 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 <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap