# Moderne Bürofläche in Bestlage – 1030 Wien



Objektnummer: 21885
Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Gesamtfläche: Bürofläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

30.113,57 € inkl. 20% USt.

Büro / Praxis - Bürofläche

Österreich 1030 Wien

1973

Neubau

516,24 m<sup>2</sup>

277,90 m<sup>2</sup>

C 55,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,28

6.194,88 €

8.364,88 €

2.170,00 €

380,00 €

1.748,98 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Paul Hanifl**

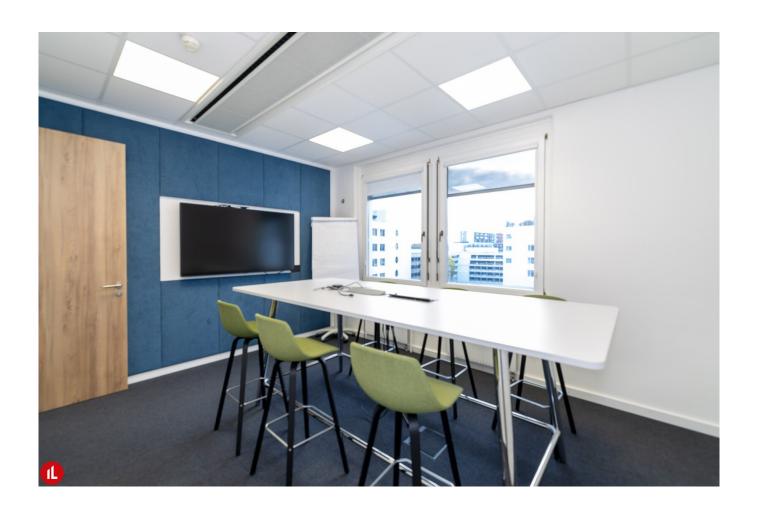
Immobilienwelt Leiner Himberger Straße 1 2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11



























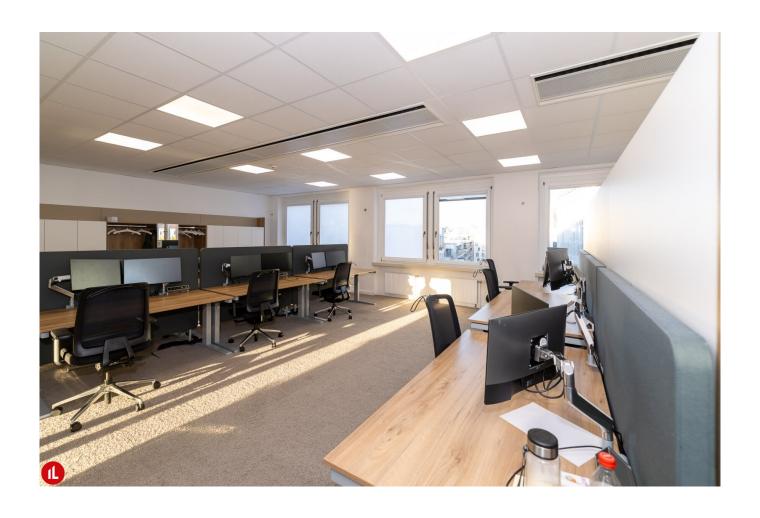












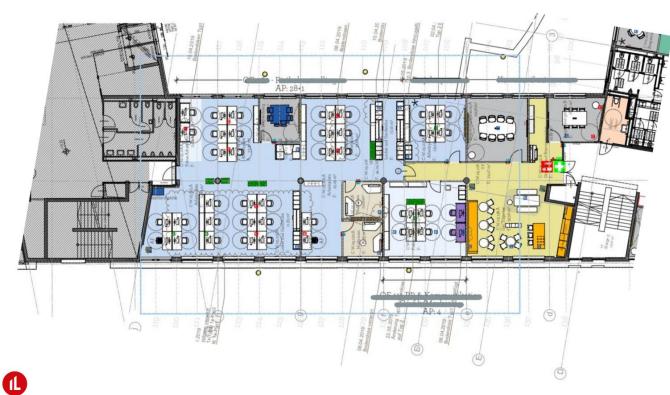












## **Objektbeschreibung**

### Repräsentative Büroeinheit mit hervorragender Verkehrsanbindung!

Diese großzügige und moderne Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Bürogebäude in ausgezeichneter Lage des 3. Bezirks. Sie überzeugt durch helle, offene Räume, eine durchdachte Raumstruktur und ein angenehmes Arbeitsklima.

Die hochwertige Ausstattung mit lärmschluckendem Vorwerk-Teppichboden, moderner Klimaanlage und flexiblen Systemtrennwänden ermöglicht eine individuelle Gestaltung – ideal für Unternehmen, die Wert auf Komfort, Effizienz und ein professionelles Umfeld legen.

Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster in Weiß sowie eine effiziente Fernwärmeheizung sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima das ganze Jahr über. Eine vollausgestattete Küche mit Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank steht den Mitarbeitern ebenso zur Verfügung wie eine Kantine und ein Café im Haus (Leonardi/Euerst).

Die Büroeinheit bietet damit eine moderne, funktionale Arbeitsumgebung mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U3 *Erdberg*) sowie die Südost-Tangente. Die nahegelegene APCOA-Garage, nutzbar über die Flow App, ergänzt das Angebot optimal.

- <u>Videobesichtigung</u>
- Eindrücke finden Sie hier
- **Grundrissplan**

## **Objektdetails**

- Bauweise: Stahlbeton, außen wärmegedämmt
- Fenster: Kunststofffenster weiß mit außenliegendem Sonnenschutz
- Raumteilung: Systemtrennwände / Trockenbau individuell anpassbar
- Boden: hochwertiger, lärmschluckender Vorwerk-Teppichboden
- Innentüren: Systembau in Holzoptik
- Klimatisierung: moderne Klimaanlage (komplett erneuert)
- Heizung: Fernwärme über Heizkörper

- Lift: allgemeiner Aufzug (ohne Schlüsselbedienung)
- WCs: getrennte Sanitäranlagen (1 Damen-, 1 Herren-WC)
- Barrierefreiheit: kein Behinderten-WC vorhanden

#### Infrastruktur & Ausstattung

- Küche / Pausenraum: mit Einbauküche (Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank)
- Kantine im Haus: Betriebskantine & Café "Leonardi/Euerst" für alle Mieter
- Internet: eigener Internetanschluss erforderlich
- Möblierung: unmöbliert, hochwertige Büromöbel (Neudörfler, Bj. 2019) nach Absprache möglich
- Bauliche Änderungen: nach vorheriger Information und Bewilligung des Vermieters (Rückbaupflicht bei Mietende)

### Verkehrsanbindung & Lagevorteile

Die Dietrichgasse liegt im dynamischen Stadtteil **Erdberg**, nur wenige Gehminuten von der U3-Station *Erdberg* entfernt.

- Öffentlich: U3, Bus 77A, 80A, Straßenbahn 18 in Gehdistanz
- PKW: schnelle Anbindung an Erdberger Lände und A23 (Südost-Tangente)
- Parken: öffentliche APCOA-Garage im Haus (Nutzung via Flow App)

## Betriebskosten (netto, exemplarisch lt. BK-Abrechnung)

Die Betriebskosten beinhalten u. a.: (rd. 26.037 € p.A. und somit rd. 2.170 € pro Monat)

- Allgemeinstrom, Liftwartung, Müllentsorgung
- Reinigung und Instandhaltung der Allgemeinflächen
- Versicherung, Verwaltungskosten

 Heizkosten (Fernwärme) belaufen sich auf rd. 4.553 € p.A. und somit rd. 380 € pro Monat

### Arbeitsumfeld & Atmosphäre

Helle, offene Räume mit großen Fensterflächen schaffen ein freundliches und produktives Arbeitsklima. Die moderne Klimatisierung, der lärmdämpfende Bodenbelag und die ruhige Lage tragen zu einem angenehmen Raumgefühl bei – geschätzt von Mitarbeitern und Geschäftspartnern gleichermaßen.

## **IHRE INVESTITION: monatlich EUR 10 493,86**

inkl. Heizkosten und Betriebskosten

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten inkl. Heizung und Strom

Stromkosten belaufen sich aktuell auf rd. 3.037 € p.A. und somit rd. 253 € pro Monat

Ab sofort verfügbar.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap