

Attraktive Büros mit flexibler Raumaufteilung



Objektnummer: 7383

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	56,24 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	618,64 €
Kaltmiete	774,22 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	155,58 €
USt.:	154,85 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

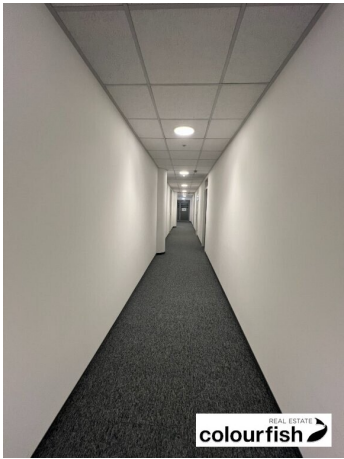


Florian Rainer

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





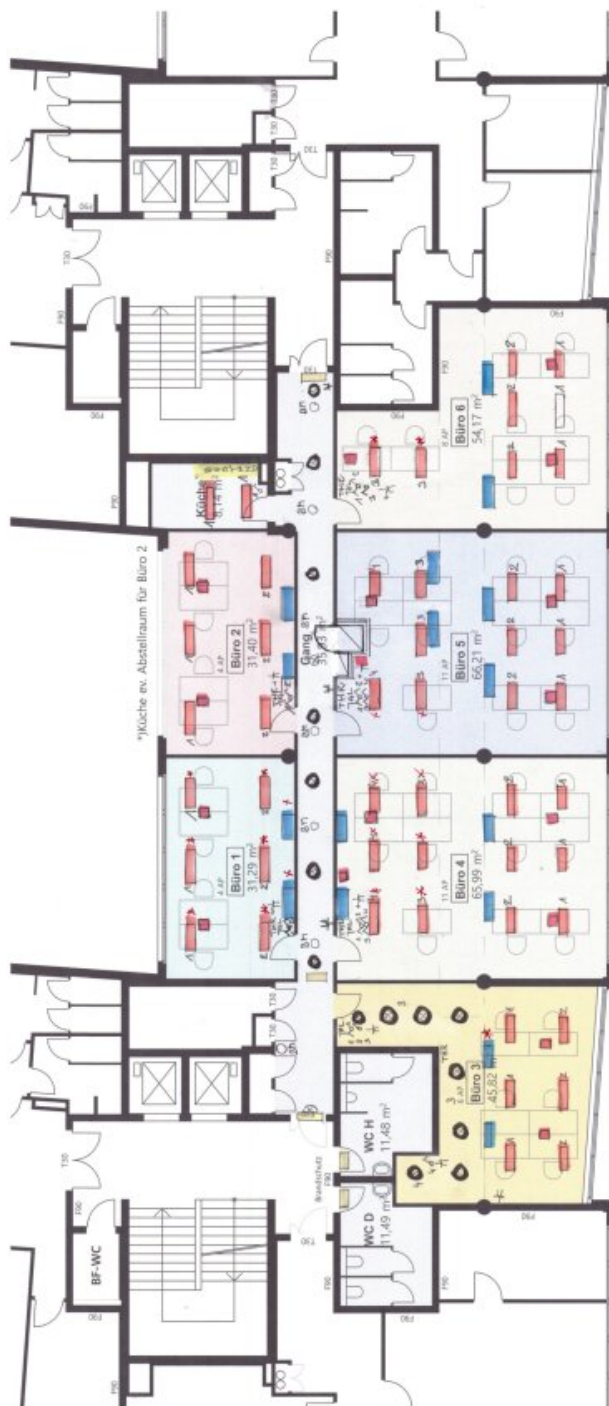


Vorentwurf

Grundriss

Maximale Fläche - aufgeteilt

44 Arbeitsplätze



Bürofläche: 294,88 m²


Allgemeine Bereiche: 8,14 m²

Verkehrsfläche: 35,93 m²Aufenthaltsraum-Alte 207,13 m² → 2 Stellplätze

Aufenthaltsraum Neu: 294,88 m² → 2 Stellplätze

→ kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich!

VORABZUG

 domissil Architekten Di Silke Stanjko <small>STATISCHERFESTSTELLUNG UND BEFREITUNG ZWANGSVERBUNDEN</small> <small>Selzacherstraße 39/1A 1200 Wien</small> <small>+43 660 65 44 374 architektur@domissil.at</small>	Projekt: Geiselbergstrasse 15-19, 1110 Wien		Projekt-Nr.: 2506
	Inhalt: Grundriss STG2-003-STR Endzustand		Datum: 06.06.2025
	Maßstab: 1:200	Format: A4	Plan-Nr.:
			GEI ve 11

Objektbeschreibung

Im Office 11 im 11. Wiener Gemeindebezirk kommen attraktive Büroflächen mit einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis zur Vermietung. Die Flächen eignen sich auf für Schulungsunternehmen und verfügen über eine moderne Ausstattung mit sehr guter Infrastruktur. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die schräg vor dem Eingang liegende Straßenbahn Station der Linien 6 und 11 mit direkter Verbindung zur U3 "Enkplatz" bzw. zur S-Bahn Station Geiselbergstraße sehr gut. In den Büros wurden die Oberflächen saniert, die Nebenräume wie Teeküche und die getrennten Sanitäranlagen werden gemeinschaftlich genutzt, die Reinigungskosten für die Allgemeinflächen werden im Zuge der Betriebskostenabrechnung abgerechnet

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit zu monatlich netto € 100,- dazugemietet werden.

verfügbare Flächen/Konditionen:

3.OG ab ca. 38 m² bis ca. 285 m²

Nettomiete: € 11,00/m²/Monat

Betriebskostenkonto: netto dzt. € 2,34/m²

Für die Büroflächen wird eine monatliche Stromkostenpauschale in Höhe von € 1,00/m² zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer eingehoben.

zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

5.OG ca. 345 m²

Nettomiete: € 10,00/m²/Monat

Betriebskostenkonto: netto dzt. € 2,34/m²

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Ausstattung Bauteil :

- Doppelboden
- Teppichboden

- Aufzug
- Kühlung
- Bürobeleuchtung (LED)
- Teeküche mit gemeinschaftlicher Nutzung
- getrennte Sanitäreinheiten mit gemeinschaftlicher Nutzung

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 Enkplatz

Straßenbahn: 6, 11, D

S-Bahn (Station Geiselbergstraße): S7

Bus: 69A

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A23 Abfahrt Gürtel

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 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 <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap