

## **DG-Bürofläche mit Terrassen und Balkon im Fabiani-Haus Komplex**



**Objektnummer: 184**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	361,02 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.415,30 €
<b>Kaltmiete</b>	6.256,47 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	841,17 €
<b>USt.:</b>	1.251,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



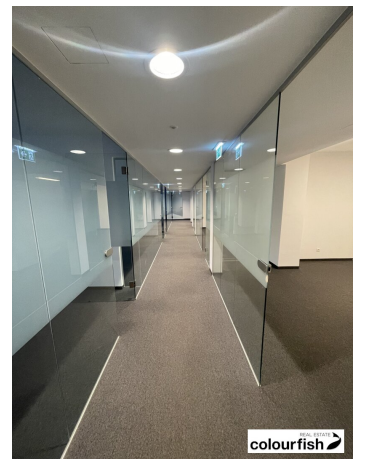
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

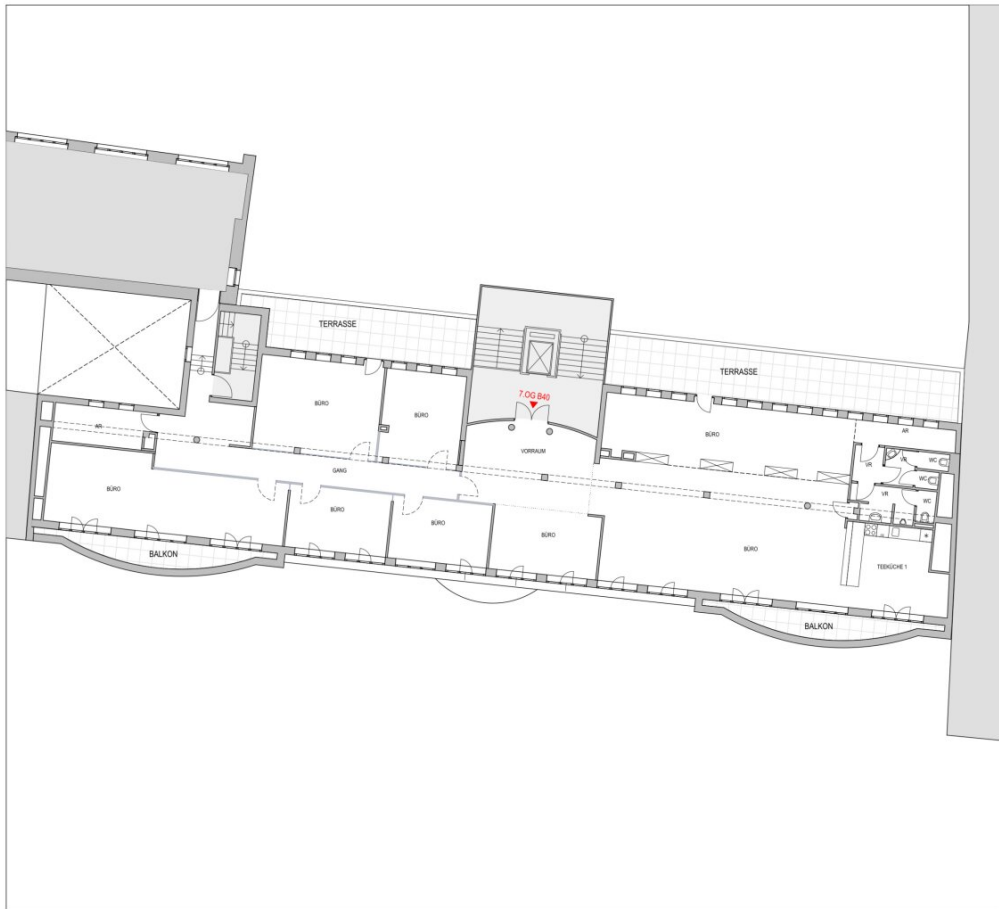
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909











A - 1030 WIEN  
UNGARGASSE 59-61

7. OBERGESCHOSS  
BÜRO

Top 7. OG B40  
ca. 361 m<sup>2</sup>  
Terrassen ca. 69m<sup>2</sup>  
Balkone ca. 20m<sup>2</sup>



M 1:250



gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Rennweg und der Rudolfstiftung kommt diese Einheit im 7. Stock mit vorgelagerten Terrassen zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen großen Open Space Bereich mit einer ausgestatteten hochwertigen Teeküche, 6 getrennt begehbaren Büroräumen, die teilweise auch untereinander verbunden sind und getrennten Sanitäreinheiten. Die Oberflächen wurden kürzlich vom Eigentümer saniert. Alle Räume verfügen über eine Kühlung über Deckensplitgeräte. Die Verkabelung verläuft im Boden.

Im Innenhof befindet sich einerseits die Einfahrt in die hauseigene Tiefgarage, andererseits eine Vielzahl von Stellplätzen, die je nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden können.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

7.OG Top 40: ca. 361 m<sup>2</sup> - erweiterbar auf ca. 697 m<sup>2</sup>

Nettomiete netto pro Monat: € 15,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten netto pro Monat: € 2,33/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkosten netto pro Monat: € 0,71/m<sup>2</sup>

### **weitere verfügbare Fläche:**

EG Top EG links ca. 245 m<sup>2</sup> - netto pro Monat € 12,00/m<sup>2</sup>

2.OG Top 3.3: ca. 163 m<sup>2</sup> - netto pro Monat: € 16,00/m<sup>2</sup>

3.OG Top 40: ca. 561 m<sup>2</sup> - netto pro Monat: € 15,00/m<sup>2</sup>

4.OG Top 02: ca. 333 m<sup>2</sup> netto pro Monat: € 16,00/m<sup>2</sup> - - erweiterbar auf ca. 697 m<sup>2</sup>

Betriebskosten netto pro Monat: ab € 2,31/m<sup>2</sup>

Heiz-/Kühlkosten netto pro Monat: ab € 0,71/m<sup>2</sup>

Für die Erstellung des Mietvertrags gelangt seitens der Hausverwaltung ein Betrag von EUR 249,- brutto zur Verrechnung.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Kühlung
- Fernwärme
- ausgestattete Teeküche
- Lift
- Terrasse
- teilweise Bürobeleuchtung
- IT Verkabelung vom Vormieter (ohne Gewähr)
- teilweise Bodendosen
- getrennte Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Anbindung:**

U-Bahn: U3 Rochusmarkt

Straßenbahnlinie: O

Buslinie: 4A

Schnellbahn: S1, S2, S3, S7, S15

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B1, B2261, B227



Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap