

## IP One



**Objektnummer: 7321**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	219,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.851,29 €
<b>Kaltmiete</b>	3.564,11 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	712,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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



## Objektbeschreibung

Das IP.ONE Impulszentrum liegt im Schnittpunkt der Achsen Wiedner Hauptstraße und Südgürtel, am Übergang vom innerstädtischen Bereich zum wirtschaftsstarken Süden Wiens.

Es bietet eine erstklassige Adresse mit zukunftsweisendem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot. Das IP.ONE ist ein innovativer Standort für Unternehmen aus Handwerk, Gewerbe, Technologie und Dienstleistung und bietet wesentlich mehr als reine Büro- und Gewerbeflächen.

Es wird etablierten und jungen Unternehmen ermöglicht, in einem professionellen, attraktiven Umfeld einen nachhaltigen Erfolg zu erzielen.

Das Objekt bietet innovative und funktionale Architektur, ein Foyer mit etwa 100 Sitzplätzen für repräsentative Veranstaltungen und Meetings, Seminar- und Besprechungsraum, Lagerflächen im Keller, großzügige Raumhöhen von 2,8 bzw. 3 m, Deckentraglasten bis 800 kg/m<sup>2</sup>, geräumiger Personen- und Lastenlift (Tragkraft 1000 kg) sowie eine hauseigene Tiefgarage.

Im EG des Hauses befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Restaurant- und Cafeteria Bereich, der selbstverständlich auch gerne das Catering zu einer Veranstaltung im Hause übernimmt.

Die interne Raumaufteilung der Büros ist individuell gestaltbar, die Böden sind mit versiegeltem Estrich bzw. Teppichboden ausgestattet. Pro Arbeitsplatz stehen getrennt schaltbare Steckdosen für Strom und EDV zur Verfügung. Elektrounterteilung mit eigenem Stromzähler und Sicherungskasten. Anschlussmöglichkeit für Telefon, ISDN, Telekabel, Internet in der Mieteinheit, Kabelkanäle an der Fensterfront zur problemlosen Vernetzung der einzelnen Arbeitsplätze.

### Verfügbare Flächen / Miete:

- EG / B3 / 1.1.: 174,00m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 1. OG / B1 / 401: 180,81m<sup>2</sup> --- € 11,00/m<sup>2</sup>

- 2. OG / B2 / 2.1.: 208,24m<sup>2</sup> --- € 11,00/m<sup>2</sup>
- 3. OG / B3 / 3.1: 118,00m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 3. OG / B3 / 3.2.: 148,00m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 3. OG / B2 / 3.2: 165,00m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 3. OG / B2 / 3.1.: 219,33m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 5. OG / B1 / 5.2.: 231,23m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:**

- 1. OG + 2. OG: € 3,25/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift)
- EG + 3. OG + 5. OG: € 3,25/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift) zzgl. Kühlung

**Parkplätze:** á € 85,00/mtl. (derzeit 19 verfügbar)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 14 A
- Straßenbahn Linie 1, 6, 18, 62

- U-Bahn Linie 5 (zukünftig Matzleinsdorfer Platz)
- S Bahn

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Triesterstraße
- Gudrunstraße
- Gürtel
- Wiedner Hauptstraße

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.