

## Attraktive Bürofläche beim Praterstern



**Objektnummer: 7428**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	502,77 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.792,35 €
<b>Kaltmiete</b>	9.521,73 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.729,38 €
<b>USt.:</b>	1.904,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

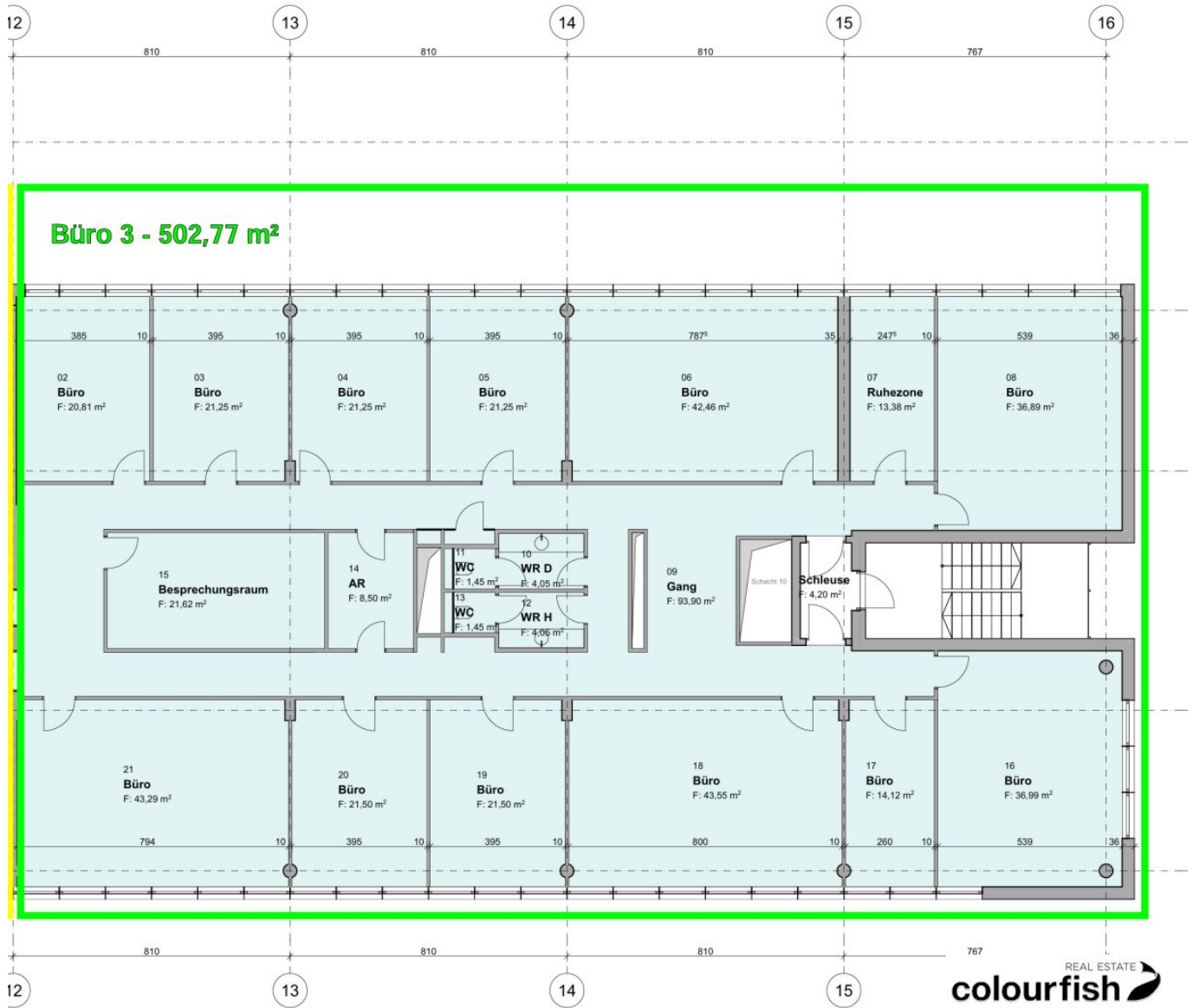
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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

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







## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 503 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 4. Obergeschoß des modernen Bürogebäudes **2nd CENTRAL**, das im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Das Objekt verfügt über eine zweigeschoßige Tiefgarage, ein Erdgeschoß, sechs Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Aktuell stehen im 4. Obergeschoß zwei attraktive Büroeinheiten zur Verfügung. Die Flächen sind hochwertig ausgebaut, die Trennwände zum Gang sind größtenteils aus Glas. Die Raumkühlung erfolgt über eine Kühldecke, die Heizung über Radiatoren, die Büroräume verfügen über eine mechanische Be- und Entlüftung, die Fenster sind öffnenbar. Die Raumaufteilung kann grundsätzlich an mieterspezifische Bedürfnisse angepasst werden. Die Beleuchtung in den Büroräumen erfolgt über moderne Stehleuchten.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die U-Bahnstationen Praterstern und Vorgartenstraße der Linie U1 befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch für den Individualverkehr ist der Standort über den Praterstern bzw. die Reichsbrücke bestens angebunden.

Eine Filiale der Supermarktkette Billa befindet sich direkt im Gebäude, ergänzt durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot in der Umgebung, das eine hervorragende Infrastruktur sicherstellt. Darüber hinaus wurde das Objekt mit dem GOLD-Zertifikat der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ausgezeichnet.

### **verfügbare Flächen/Konditionen:**

4. OG: ca. 465 m<sup>2</sup>

4. OG: ca. 503 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,44/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat

Auf Anfrage stehen im UG auch Lagerflächen von ca. 15 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> (netto € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat zzgl. BK) zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit PKW-Stellplätze zu netto € 150,-/Stück/Monat inkl. BK angemietet werden.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 und U2 Station Praterstern (5 min. bis zum Stephansplatz)

S-Bahn: S1, S2, S3 und S7 direkte Verbindung zum Wiener Flughafen

Bus: 5B, 80A und 85 A sowie Regionalbusse

Straßenbahn: O und 5

## **Individualverkehr:**

Mit dem Pkw erreicht man die A22, A23 und die A4 in wenigen Minuten, und die bestens ausgebauten Radwege ergänzen den hervorragenden Anschluss an das individuelle Verkehrsnetz.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap