

## Moderne Bürofläche im OC5



**Objektnummer: 7433**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	583,32 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.458,14 €
<b>Kaltmiete</b>	10.423,93 €
<b>Miete / m²</b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.965,79 €
<b>USt.:</b>	2.084,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

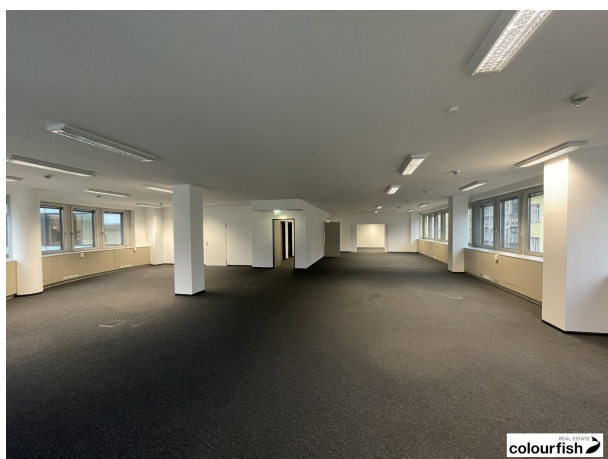


### Florian Rainer

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















A - 1050 WIEN  
WIEDNER HAUPTSTRASSE  
120-124

4.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 4.0G 4.1  
ca. 583 m<sup>2</sup>



M 1:175

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

Im modernen Bürokomplex **OC5** direkt an der Wiedner Hauptstraße kommt diese attraktive Bürofläche im 4. Obergeschoß zur Vermietung. Die Fläche ist äußerst hell und freundlich, die Fenster sind mit Jalousien ausgestattet. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen sehr großzügig gestalteten offenen Bereich, sowie Einzel- und Gruppenbüros. Eine Adaptierung des Grundrisses an mietersezifische Anforderungen ist grundsätzlich möglich. Die Büroräume werden über Fancoils beheizt und gekühlt, die Verkabelung erfolgt über Bodendosen bzw. Fensterbankkabelkanäle. Aktuell ist neben den getrennten Sanitäreinheiten auch eine Teeküche eingebaut.

Der Gebäudekomplex wird von einem Portier betreut, die Infrastruktur im direkten Umfeld ist sehr gut. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

### Verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 4.1: ca. 583 m<sup>2</sup>

Miete netto € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten netto € 3,37/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung/Kühlung: netto € 1,31/m<sup>2</sup>/Monat

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% Ust.*

### Ausstattung

- getrennte Sanitäreinheiten
- Lift
- Portier
- Teeküche
- Bodendosen und Fensterbankkabelkanäle



- teilweise Glaselemente
- Jalousien
- hauseigene Tiefgarage
- Teppichboden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinien: 1, 62, Lokalbahn Wien Baden

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap