

**NEU! Büro- oder Geschäftsfläche (ca.185 m²) in der  
Wienerberg City**



**Objektnummer: 271545150**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	185,29 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.337,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.337,50 €
<b>USt.:</b>	467,50 €

## Ihr Ansprechpartner

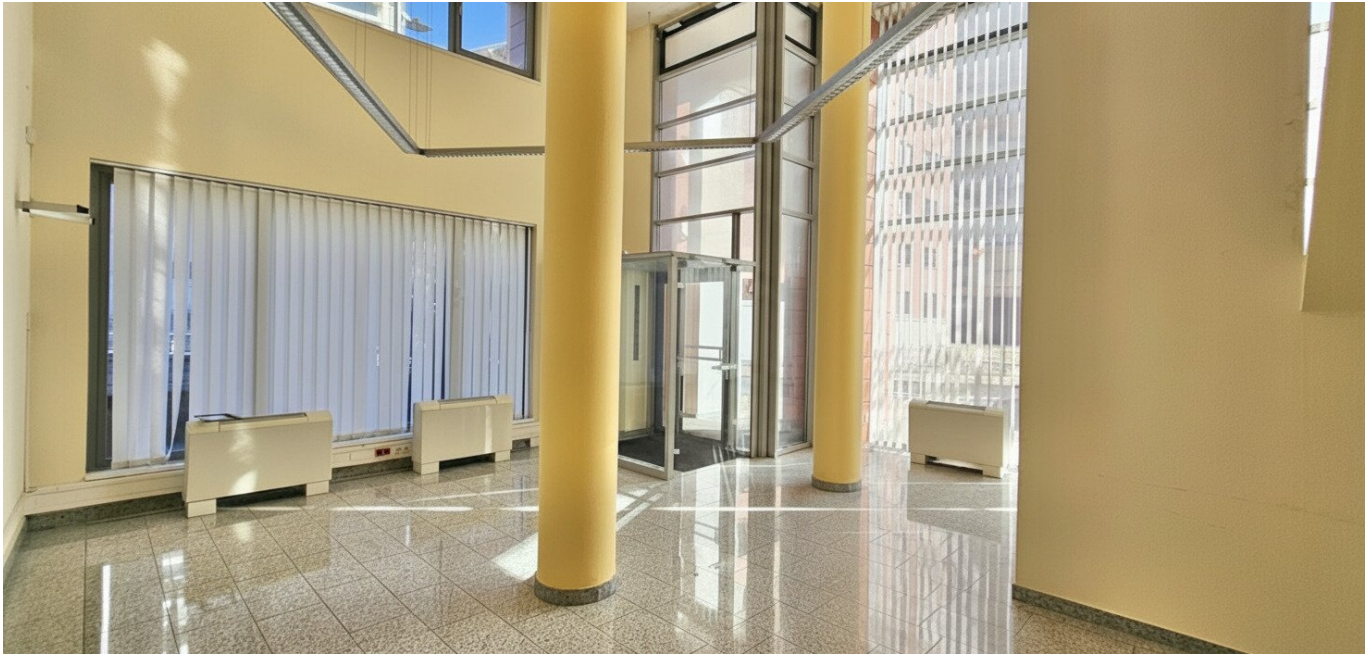


### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111

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

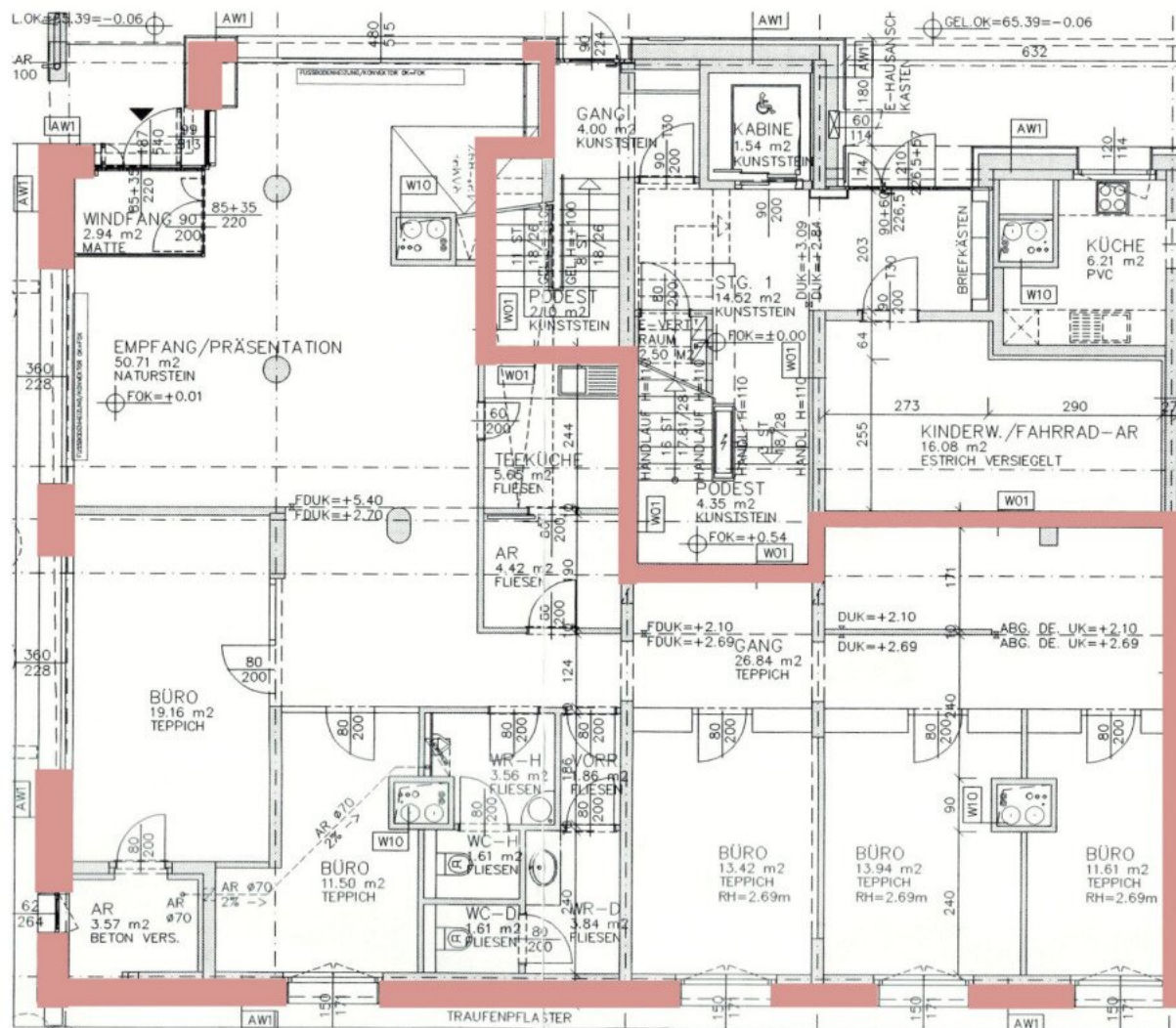












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsfläche befindet sich in der **Hertha-Firnberg-Straße 11**, im Bereich der **Wienerberg City** im **10. Wiener Gemeindebezirk**. Das Objekt verfügt über einen **hellen** Eingangs- bzw. Präsentationsbereich mit **großflächiger Glasfront**, eine Teeküche, 6 Büroräume sowie **getrennte Sanitäranlagen** für Damen und Herren. Die Räumlichkeiten sind **vielseitig und flexibel nutzbar** und eignen sich sowohl als Geschäftslokal als auch als Bürofläche. Je nach Bedarf wäre auch eine **Open-Space-Lösung** denkbar, wodurch sich moderne Arbeits- oder Präsentationsbereiche realisieren lassen.

Die Lage zeichnet sich durch **gute Erreichbarkeit** sowie eine ausgewogene **Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzungen** aus. **Öffentliche Verkehrsanbindungen** befinden sich in **unmittelbarer Nähe**, ebenso diverse **Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe**.

### Ausstattung

- Großzügige Glasfront
- Teeküche
- Getrennte Sanitäranlagen
- Abstellräume
- Barrierefreier Zugang

### Parkmöglichkeiten

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze angemietet werden.

Die monatliche Miete beträgt **€ 60,– pro Stellplatz**



### **Kostenübersicht:**

- Nettomiete (inkl. BK): € 2.337,50
- Bruttomiete (inkl. BK und USt.): € 2.805,00

Eine **Besichtigung** ist **jederzeit möglich** (auch gerne Abends und am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap