

**Großzügige Fläche auf der Hainburger Straße**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 7381**

**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>	637,68 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.565,20 €
<b>Kaltmiete</b>	11.542,01 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.976,81 €
<b>USt.:</b>	2.308,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

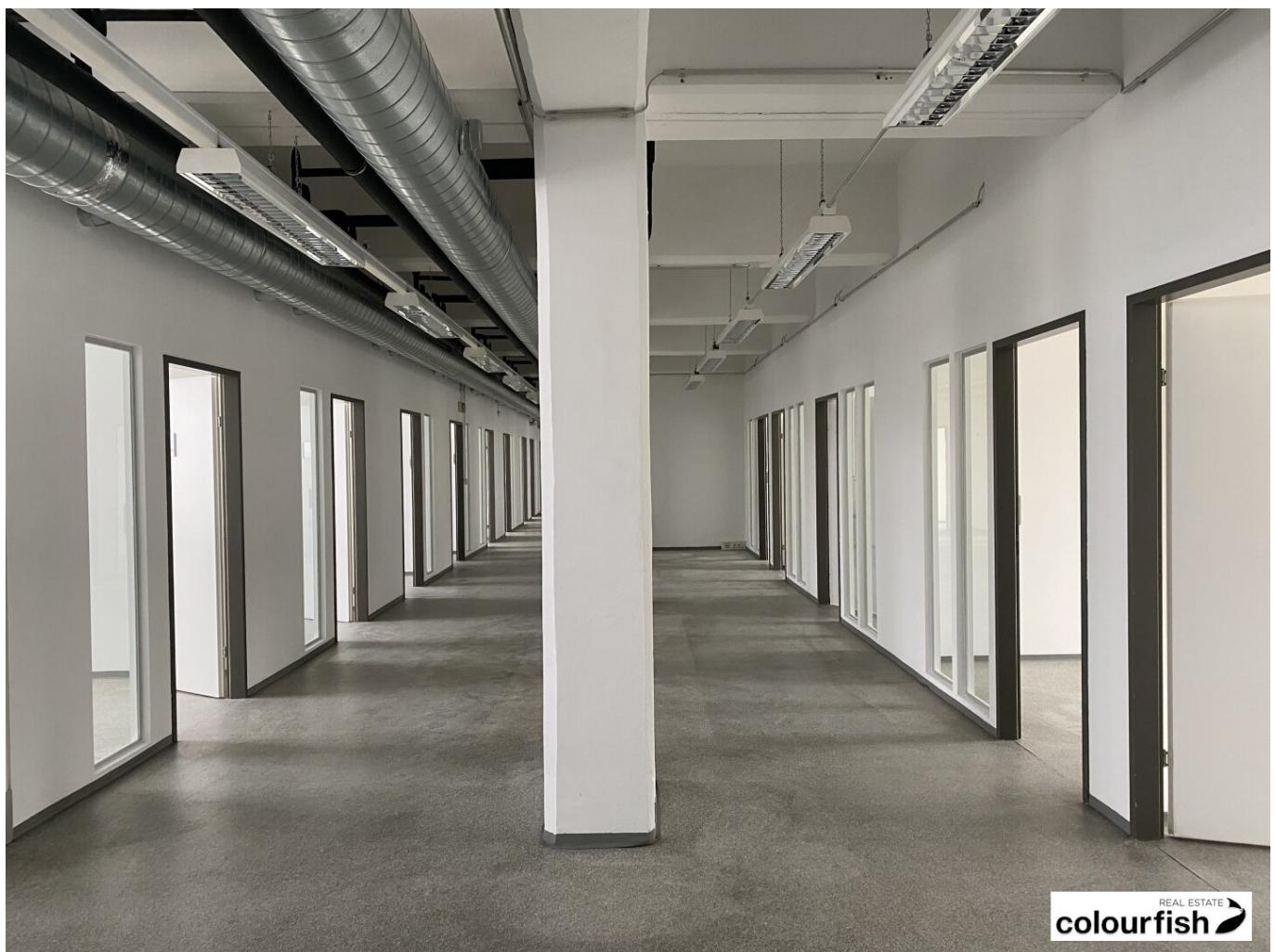


**Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

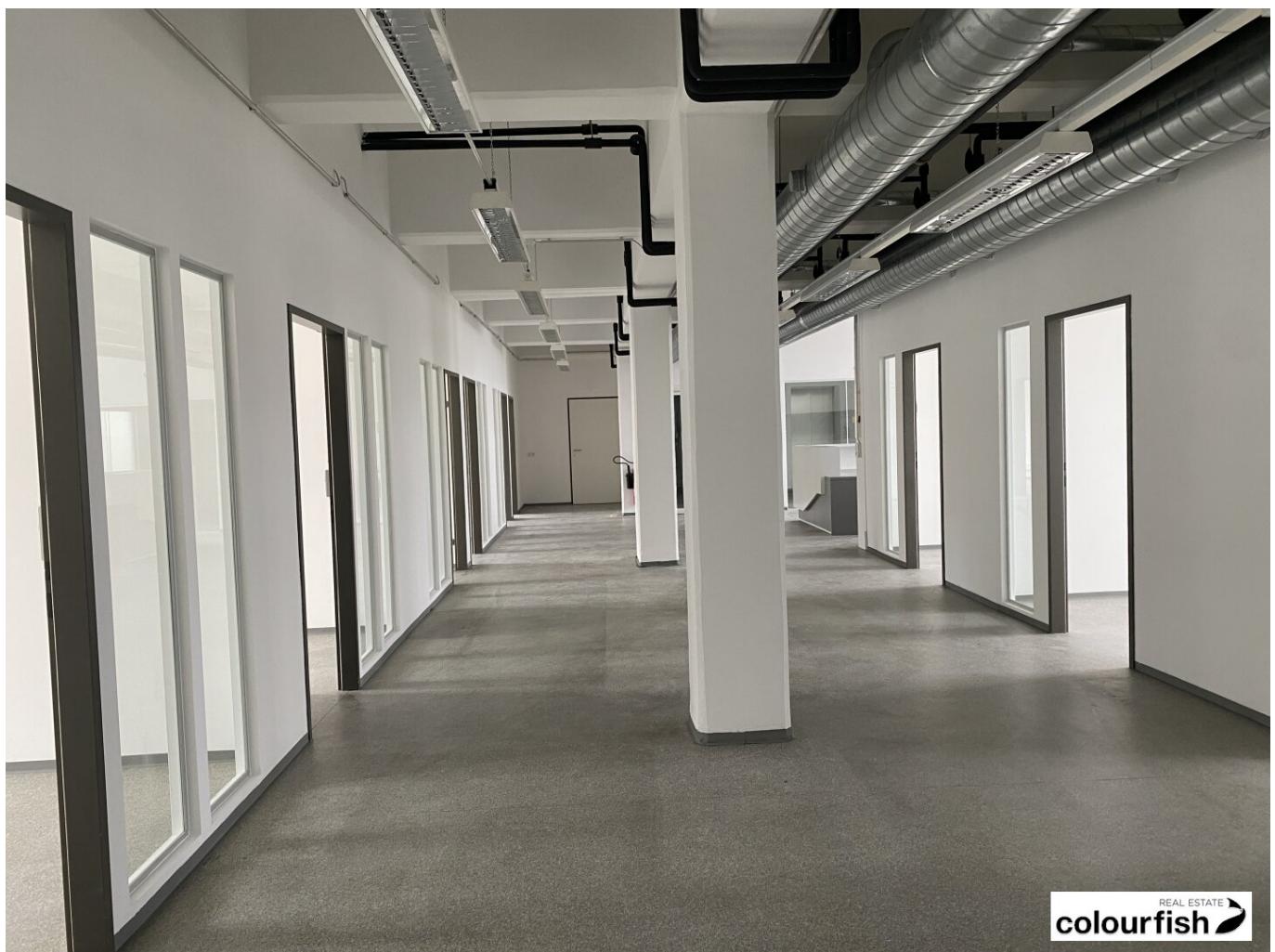
T +43 664 468 56 10

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



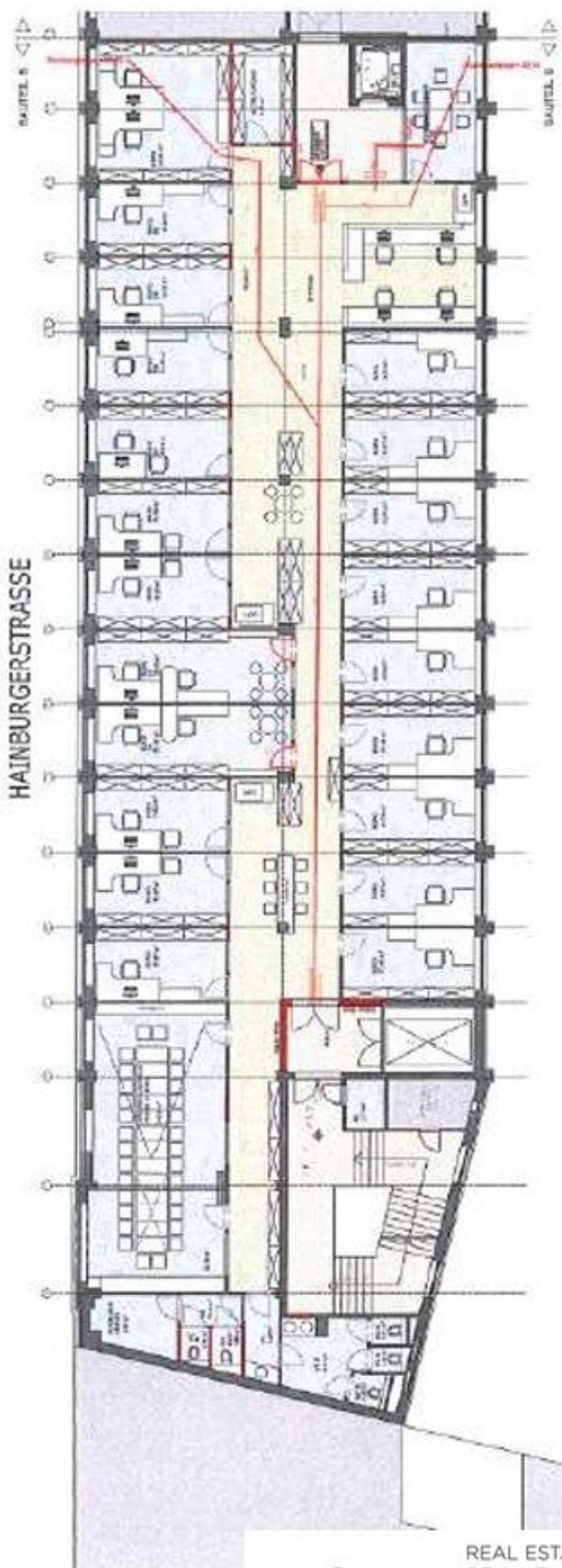
REAL ESTATE  
**colourfish** 







REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish**

# Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 638 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 4. Obergeschoß eines attraktiven Bürogebäudes auf der Hainburger Straße. Die Büroflächen zeichnen sich durch ihre großen Fensterflächen und ihre großzügige Raumhöhe von ca. 3,20 m aus. Die Kühlung und der loftartige Charakter sorgen zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Das flexible Büro ist barrierefrei erreichbar.

Die Liegenschaft besteht aus drei Bauteilen (BT A, B und C) mit fünf bzw. vier Geschoßen und bietet insgesamt rund 12.475 Quadratmeter vermietbare Bürofläche. Das Objekt wurde 1999 umfassend generalsaniert und mit einem modernen, zeitgemäßen Bürostandard ausgestattet. Neben einer repräsentativen Eingangslobby überzeugen die Flächen durch helle Räume, moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – von offenen Open-Space-Lösungen mit Loftcharakter bis hin zu individuell gestaltbaren Raumaufteilungen nach Mieterwunsch.

Der Standort im 3. Wiener Gemeindebezirk punktet durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Über den Rennweg besteht eine direkte Verbindung zur Stadtautobahn (A23) und zur Ostautobahn (A4), ebenso gelangt man über die linke und rechte Wienzeile rasch zur Westausfahrt (A1). Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station „Kardinal-Nagl-Platz“ (U3) liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Zentrums der Wiener Innenstadt. Darüber hinaus befindet sich das Objekt nahe der beliebten Einkaufsstraße Landstraße Hauptstraße, wodurch sowohl Nahversorgung als auch gastronomische Angebote bequem erreichbar sind.

## verfügbare Fläche/Konditionen:

4.OG: ca. 638 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,10/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## Ausstattung:

- Lobby mit Empfang
- Große Fensterflächen
- Flexibel gestaltbare Flächen mit Loftcharakter

- Raumkühlung durch moderne, energieeffiziente Fan-Coil-Geräte (zentrale Kälteerzeugung)
- Gipskartonständerwände
- Außen- oder innenliegender Sonnenschutz

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3

Bus: 4A, 74A, 77A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanzbindung A23, A4

Straßenanzbindung B1, B221, B227

Flughafen Wien in ca. 15. Minuten erreichbar

Wien Zentrum in wenigen Minuten erreichbar

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap