

## **Moderne Bürofläche mit 706 m<sup>2</sup> in zentraler Lage**



**Objektnummer: 271545205**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	706,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaltmiete (netto)	10.242,08 €
Kaltmiete	12.622,48 €
Miete / m <sup>2</sup>	14,50 €
Betriebskosten:	2.380,40 €
USt.:	2.524,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

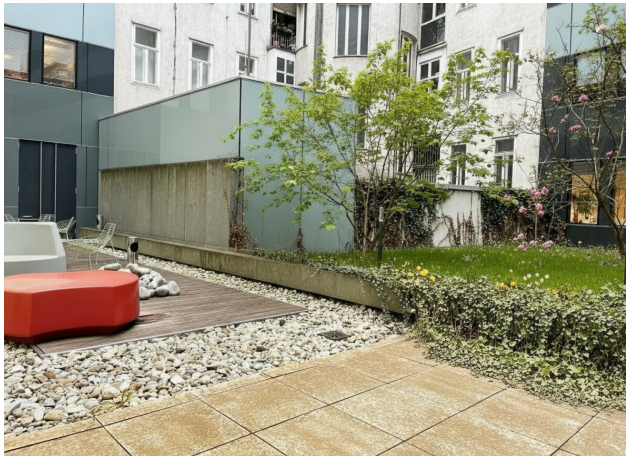


**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche mit einer Gesamtgröße von **ca. 706 m<sup>2</sup>** im **3. Obergeschoss** eines modernen Bürogebäudes auf der Wiedner Hauptstraße. Die Fläche setzt sich aus zwei miteinander verbundenen Bürobereichen (**ca. 583 m<sup>2</sup> und ca. 123 m<sup>2</sup>**) zusammen und bietet dadurch eine vielseitige und funktionale Struktur für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Die Lage auf der **Wiedner Hauptstraße** bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch eine schnelle Erreichbarkeit des **Matzleinsdorfer Platzes** und des **Hauptbahnhofs**. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an **Restaurants, Cafés** und **Geschäften**, die für eine exzellente Infrastruktur sorgen und den Büroalltag bereichern.

### Fast Facts:

- 583m<sup>2</sup> und 123m<sup>2</sup>
- 3. OG
- Kühlung
- flexibles Raumkonzept

### Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 14,50 EUR /m<sup>2</sup>/ netto
- BK: 3,37 EUR /m<sup>2</sup>/ Monat
- **HMZ + BK: 12.620,99 EUR (zzgl. 20% USt.)**



- HMZ + BK: 12.146,98 EUR (inkl. 20% USt.)

Kontaktieren Sie uns **jederzeit** für **nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin**.

Die dargestellten Fotos dienen als Beispiel und zeigen vergleichbare Flächen innerhalb des Bürogebäudes.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap