

**Ein repräsentatives Büro (706 m<sup>2</sup>) - aufgeteilt auf zwei  
Flächen mit hervorragender Verkehrsanbindung – Wiedner  
Hauptstraße**



**Objektnummer: 271545196**

**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. Lukas Suk**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 676 7304391







# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche (aufgeteilt in 2 Büros (ca. 583m<sup>2</sup> und 123m<sup>2</sup>) im **3. Obergeschoss** eines modernen Bürogebäudes.

Die Büroeinheit besticht durch ein flexibles Raumkonzept und eine erstklassige Ausstattung.

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.)

Fotos werden sobald als möglich nachgereicht.

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

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 <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap