

OC5



**Objektnummer: 7395**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	559,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.114,20 €
<b>Kaltmiete</b>	10.733,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.618,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

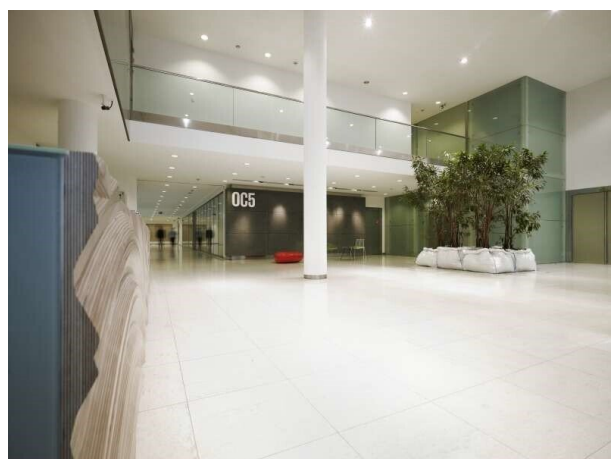
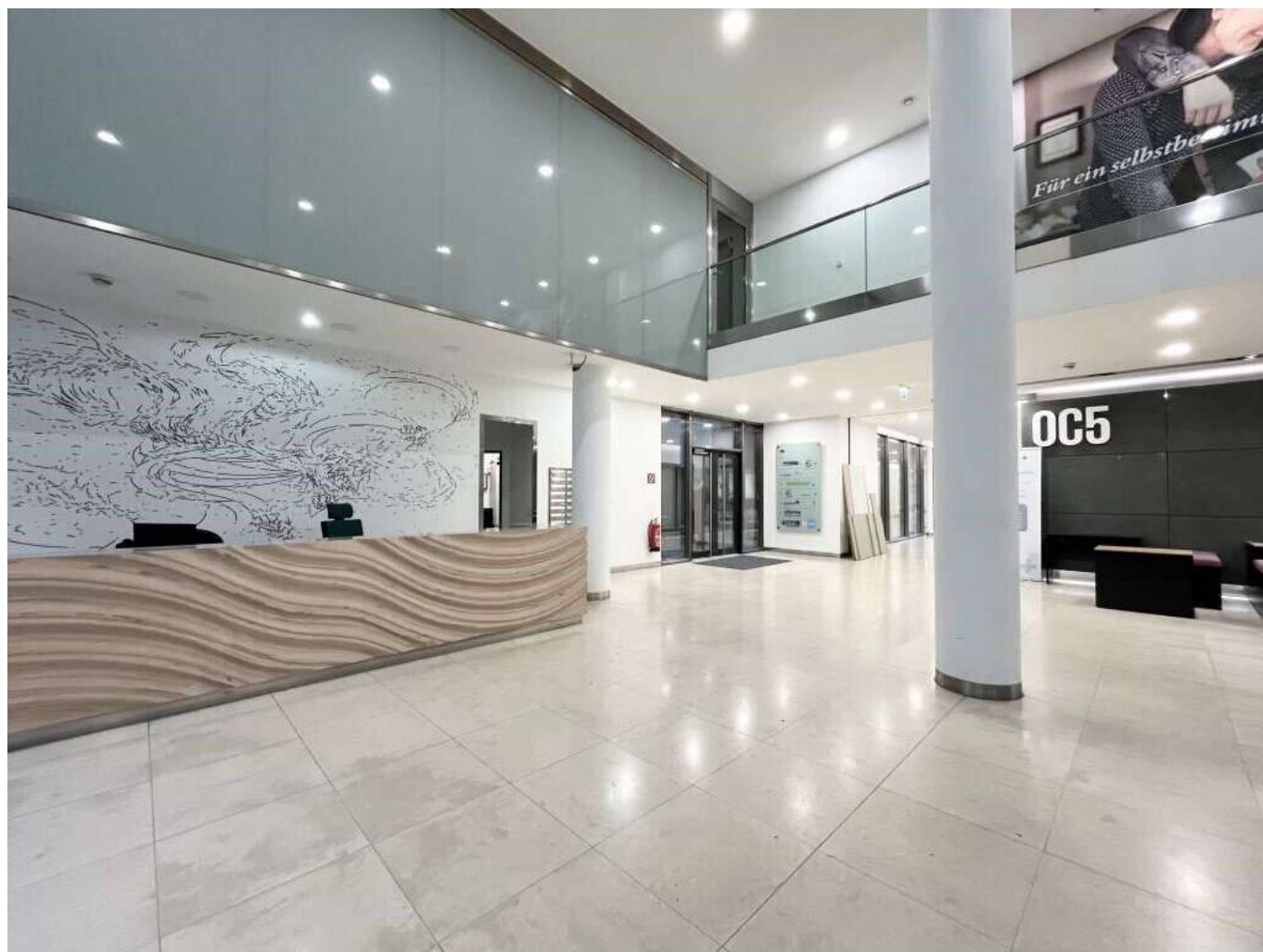


### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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



## Objektbeschreibung

In nächster Nähe zum Matzleinsdorfer Platz gelangen im Business Center Wieden modernste Büroflächen zur Vermietung.

Sämtliche Einheiten sind barrierefrei erreichbar und flexibel gestaltbar, d.h.: es sind vom Zellenbüro bis hin zu Großraumlösungen sämtliche Raumkonzepte realisierbar.

Im 3. OG können die vakanten Teilflächen intern verbunden und bis knapp 2.000m<sup>2</sup> auf einer Etage zusammengelegt werden.

Die Fläche im 6. OG bietet als besonderes Zuckerl zwei prachtvolle Terrassen mit gesamt in etwa 125m<sup>2</sup>

In der großzügigen und sehr repräsentativen Lobby des Hauses befindet sich eine Portierloge, die von einem Sicherheitsunternehmen betreut wird.

Durch die unmittelbare Nähe zum Matzleinsdorfer Platz ist eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung gegeben. Für den Individualverkehr ist das Objekt über die Wiedner Hauptstraße perfekt erreichbar.

Je nach Verfügbarkeit können Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 3. OG Top 3.1. + Top 3.1a: 706,35m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG Top 3.2.: 559,60m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>

- 3. OG Top 3.3.: 690,39m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 4. OG Top 4.1.: 583,32m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 6. OG Top 6.1.: 397,77m<sup>2</sup> (+ 125,00m<sup>2</sup> Terrassen) --- € 16,50/m<sup>2</sup>

#### Flächenkombinationen:

- 3. OG Top 3.1. + Top 3.1.a + Top 3.2.: 1.265,95m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG Top 3.1. + Top 3.1a + Top 3.2. + Top 3.3.: 1.956,34m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG Top 3.2. + Top 3.3.: 1.249,99m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 4,68/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung, Portier und Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 12A, 14A
- Straßenbahn Linie 1, 6, 18, 62
- Badner Bahn

- Schnellbahn

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Wiedner Hauptstraße
- Matzleinsdorfer Platz
- Gürtel

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 <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 <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.