

**NEU: Premium Büro im Marina Tower - 110 m<sup>2</sup>, möbliert**



**Objektnummer: 1939/133055**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	110,03 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.927,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	27,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,60 €
<b>USt.:</b>	585,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



**Gottfried Bischof**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

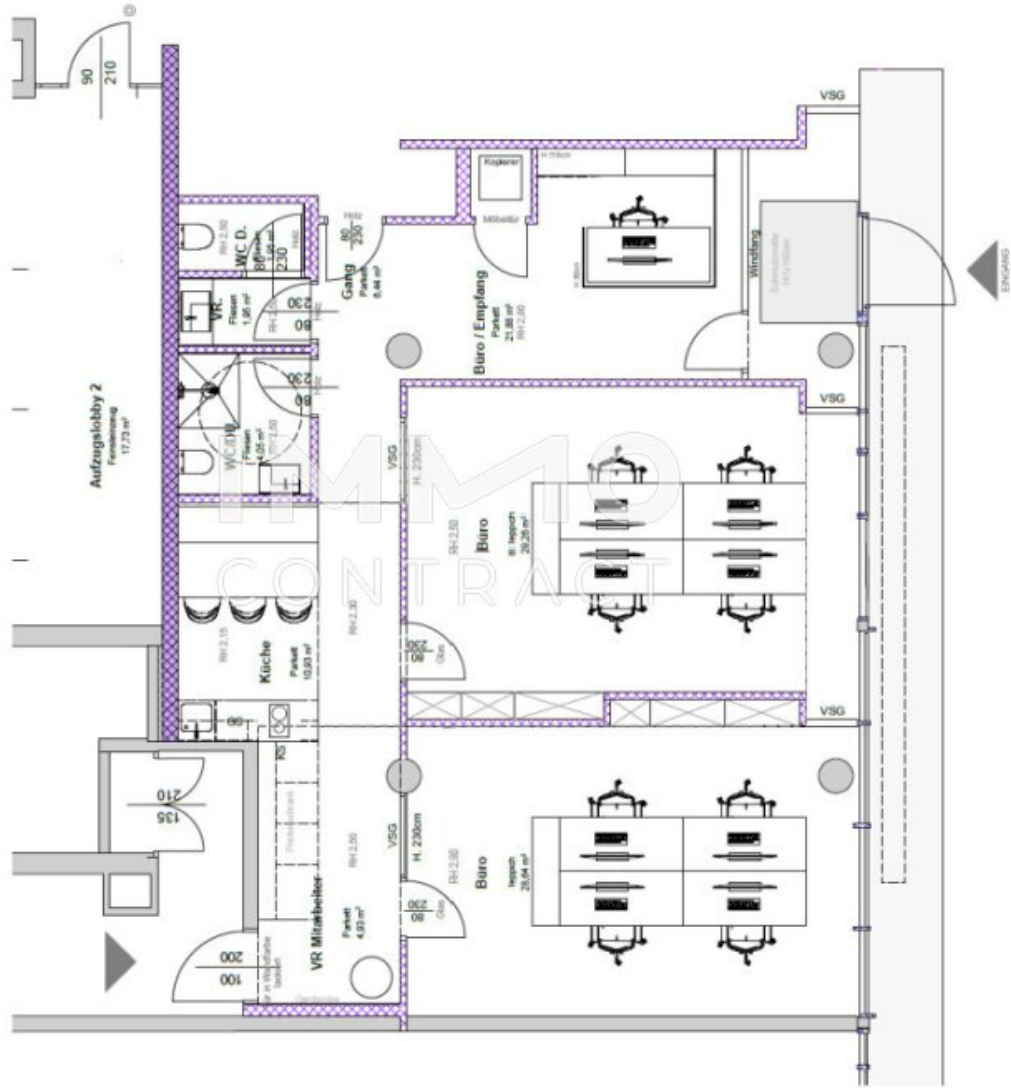






# Marina Tower Büro

## Grundriss



# Objektbeschreibung

## Hochwertige Bürofläche

Im 1. Obergeschoß / Marinadeck des prestigeträchtigen Marina Towers, direkt an der Donaulände in Wien-Leopoldstadt, gelangt eine frisch sanierte und voll ausgestattete Bürofläche mit rund 110 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Das Objekt verbindet repräsentative Architektur mit modernster Innenausstattung - ideal für Unternehmen, die Wert auf Auftritt, Komfort und eine zukunftsfähige Lage legen! Die Räume sind gut proportioniert und durch die großen Fensterflächen immer durch angenehmes Tageslicht beleuchtet.

## Ausstattung & Innenraum

Die Fläche wurde kürzlich hochwertig saniert und mit elegantem, durchdachtem Interieur ausgestattet. Alle Materialien sind von erlesenem Geschmack und auf einen stimmigen Gesamtauftritt abgestimmt. Edle Parkettböden im Empfangsbereich, strapazierfähiger und akustisch angenehmer Teppichboden in den Büro- und Besprechungszonen, sowie designstarke Fliesen in Nassräumen - pflegeleicht und zugleich ein architektonisches Statement!

Die Fläche ist mit hochwertigen, modernen Büromöbeln ausgestattet, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Investitionsaufwand möglich ist.

Hinweis: Für die Möbelmiete werden zzgl. zum bestehenden Mietzins ein Zuschlag in Höhe von 3 EUR pro m<sup>2</sup> auf die bestehende Miete aufgelegt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap