

## **Modernes Büro in der Seestadt mit Balkon**



**Objektnummer: 7503**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	214,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 9,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.785,77 €
<b>Kaltmiete</b>	3.437,77 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	652,00 €
<b>USt.:</b>	687,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

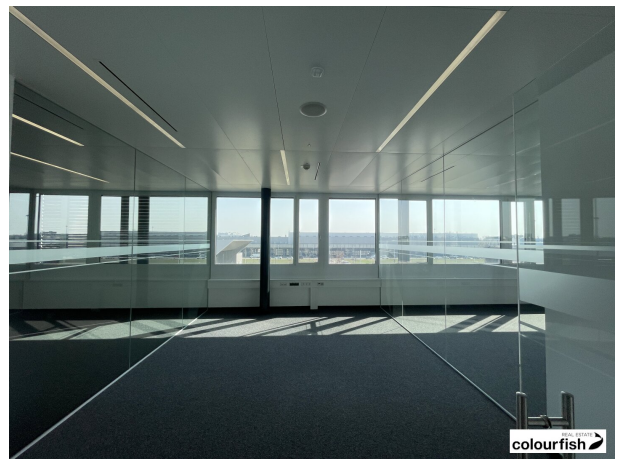
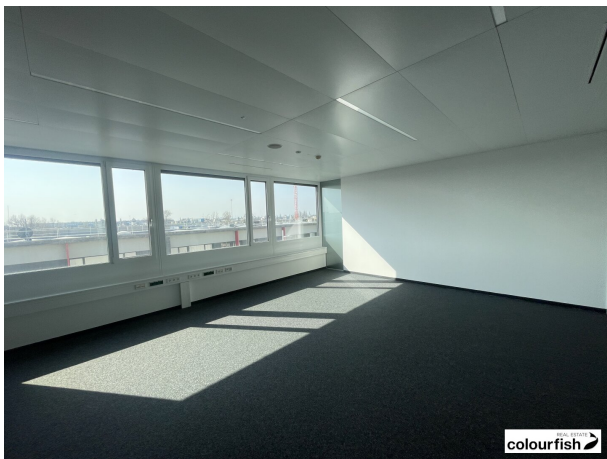


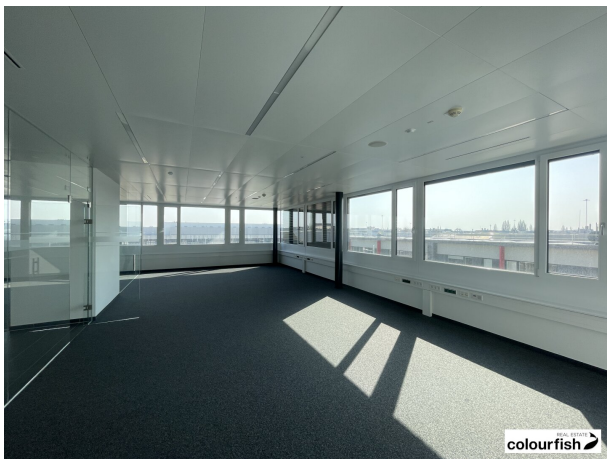
### Florian Rainer

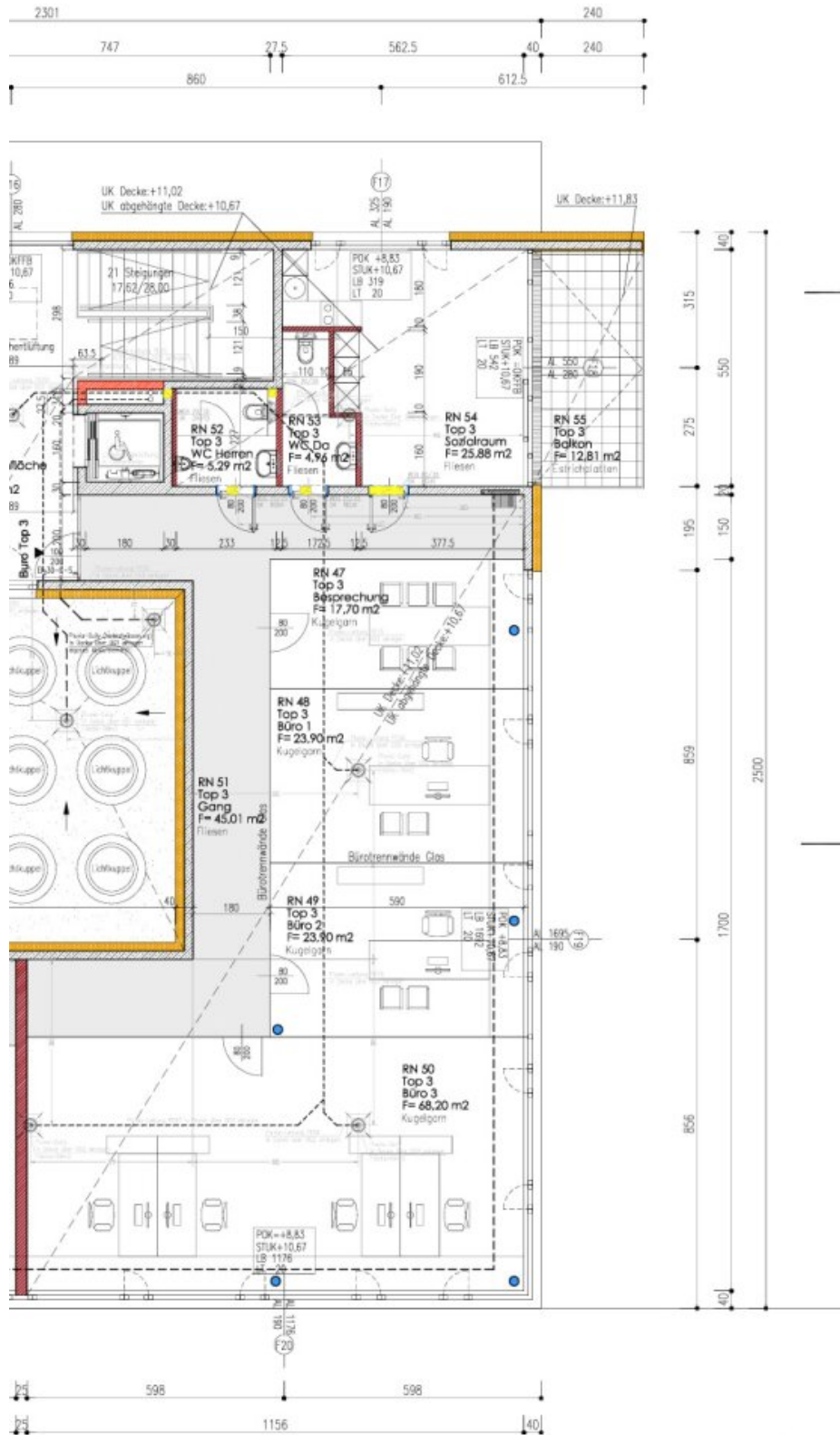
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

In einem modernen und sehr gepflegten Büroneubau kommt diese Bürofläche mit ca. 214 m<sup>2</sup> sowie einem eigenen Balkon zur Vermietung. Die Fläche liegt im 2. OG und ist über das Liftstiegenhaus erreichbar. Der Grundriss gliedert sich in einen großzügigen Sozialraum mit eigener Terrasse und ausgestatteter Teeküche, einen Empfangsbereich, zwei kleinere Büroräume sowie einen größeren Büroraum. Im Empfangsbereich sowie im Besprechungsraum gibt es eine Bodendose, die übrige IT Verkabelung wird über Fensterbank-Kabelkanäle geführt. Durch einen sehr hohen Glasanteil ist das Büro sehr hell und freundlich. Alle Räume verfügen über eine mechanische Be- und Entlüftung sowie eine akustische Kühldecke mit integrierter Bürobeleuchtung.

### verfügbare Fläche:

2. OG : ca. 214,29 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon ca. 12,81 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 2.785,77 (€ 13,00/m<sup>2</sup>)

Betriebskostenkonto netto: € 652,00 (€ 3,04/m<sup>2</sup>) inkl. Lift- und Heiz-/Kühlkostenkonto

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- tw. Bodendosen bzw. Fensterbankkabelkanal
- akustische Kühldecke
- Fußbodenheizung
- Bürobeleuchtung
- Balkon
- getrennte Sanitäreinheiten
- ausgestattete Teeküche

- Teppichboden in den Büroräumen
- mechanische Be- und Entlüftung
- Außenjalousien
- Bürobeleuchtung

Das Gebäude liegt im Stadtentwicklungsgebiet Seestadt Aspern im Betriebsgebiet. Die öffentliche Erreichbarkeit ist sehr gut, die U2 Endstation Seestadt ist fußläufig zu erreichen, ebenso zahlreiche Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs.

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit im Außenbereich dazu gemietet werden.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 Station Seestadt

Bus: 84A, 88A, 88A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23 (Abfahrt Seestadt)

Straßenanbindung B8

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar?

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 <500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap