

**Bürofläche (ca. 265 m²) zur individuellen Gestaltung - Nähe
Praterstern**



Objektnummer: 271545505

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	265,07 m²
Zimmer:	5
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaltmiete (netto)	3.445,91 €
Kaltmiete	4.299,44 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	853,53 €
USt.:	859,89 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien







A - 1020 WIEN
NORDBAHNSTRASSE 36

2.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 2.6
ca. 263 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:100

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine **großzügige Bürofläche** mit ca. **265 m² Nutzfläche** in einem **modernen Gebäude** in der **Nordbahnstraße 36 im 2. Bezirk**. Die Lage überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur** sowie die **unmittelbare Nähe zum Praterstern**, wodurch eine optimale öffentliche Anbindung gewährleistet ist.

Da die Einheit aktuell noch nicht vollständig finalisiert ist, besteht für zukünftige Mieter die Möglichkeit, bei der Ausgestaltung der Fläche mitzuwirken und diese an individuelle Anforderungen anzupassen.

Die Fläche eignet sich daher ideal für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und maßgeschneiderte Raumlösungen legen.

Flächenübersicht / Ausstattung:

- ca. 265,07 m² Nutzfläche
- Mitgestaltung der Raumstruktur möglich
- Beheizung mittels Fernwärme
- moderne Gebäudestruktur
- Sanitärbereiche vorhanden
- Teeküche möglich (je nach Ausgestaltung)

Kosteninformationen:

- Nettomiete (exkl. Ust): **EUR 3.445,91**
- Betriebskosten: EUR 3,22 / m² netto

- Bruttomiete (inkl. Ust): EUR 5.158,99

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap