# Bezugsfertig! Top Bürofläche Am Wienerberg




**Objektnummer: 7530**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 215,00 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.440,00 € |
| **Kaltmiete** | 4.708,50 € |
| **Miete / m²** | 16,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.268,50 € |
| **USt.:** | 941,70 € |

**Provisionsangabe:**

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Fiedler**

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10

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









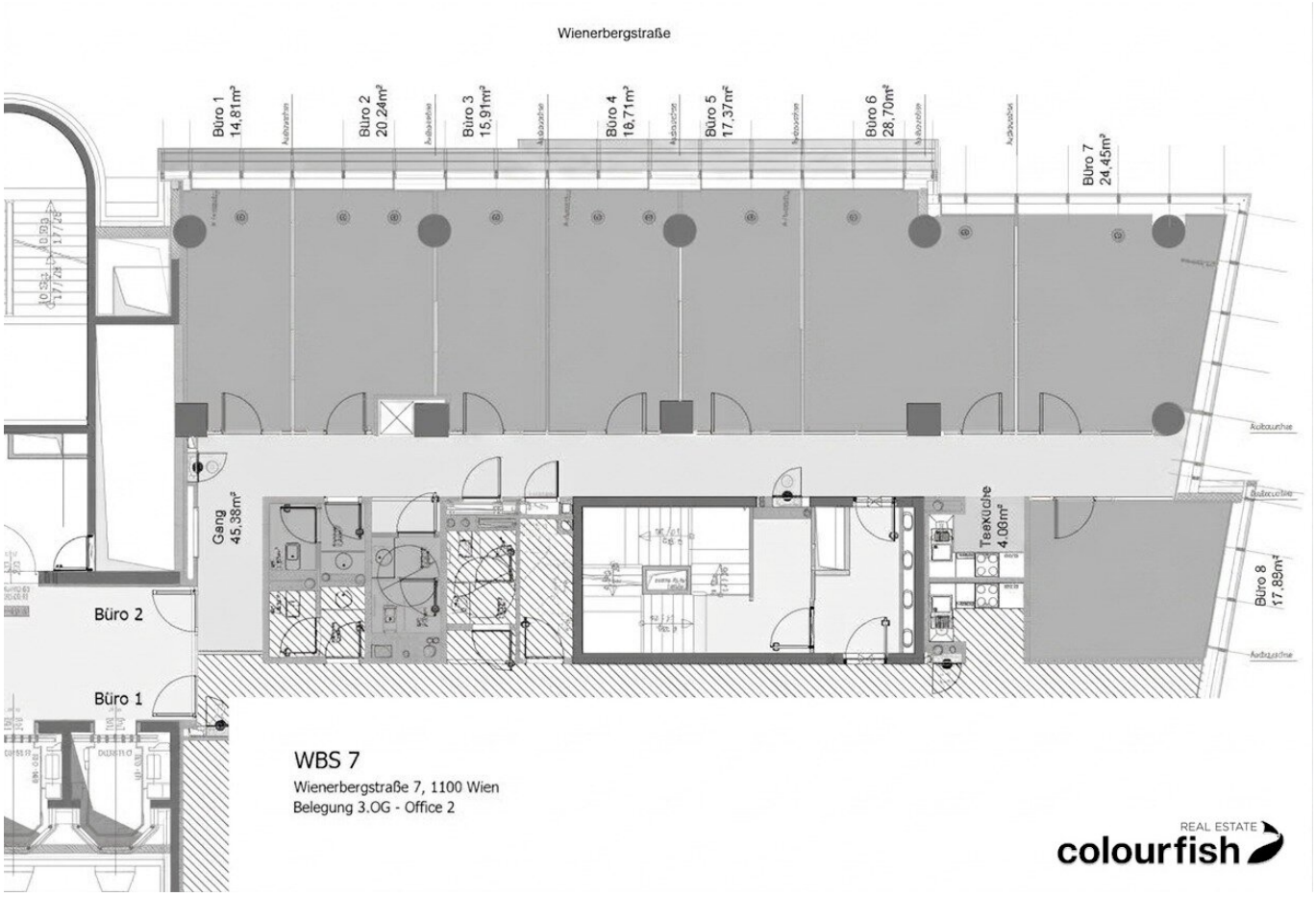





REAL ESTATE
colourfish


hive
colourfish


Oberbank
colourfish




WBS 7

Wienerbergstraße 7, 1100 Wien

Belegung 3.OG - Office 2

REAL ESTATE colourfish

# Objektbeschreibung

Sofort bezugsfertige Bürofläche mit ca. 200 m² im 3.OG mit hochwertiger Ausstattung.

**Ausstattung**

- Kühlung
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- hochwertige Teppichfliesen
- Lichte Raumhöhe von 3,1m in den Büroräumen
- Vollausgestattete Teeküche
- Stehlampen
- Sonnenschutz Glaswände zum Innengang
- Tiefgarage im Haus

Das Bürogebäude ist Teil des etablierten Office-, Shopping-, Entertainment- und Naherholungszentrums **„myhive AM WIENERBERG“**.

Der Standort am Wienerberg liegt im Süden von Wien und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von internationalen wie österreichischen Unternehmen geschätzt wird: abwechslungsreiche Gastronomie, Besprechungsräume, Fahrradräume mit Garderoben und Duschen sowie ein Erholungsgebiet mit Golfplatz vor der Haustüre stehen allen Mietern von myhive zur Verfügung.

Er zählt zu einem der größten Büro- und Geschäftsstandorte der Stadt mit bester Anbindung an City, Airport, Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz. Über einen Abfahrtsmonitor am Standort sind die Mieter stets über die aktuellen öffentlichen Anbindungen informiert. Neben

den öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es auch einen kostenlosen City Shuttle, das Sie direkt zur Oper in die Wiener Innenstadt und retour bringt.

**verfügbare Flächen/Konditionen:**

**WBS 7**

3.OG: ca. 215 m² - netto € 16,00/m²

*4.OG: ca. 200 m² - netto € 16,50/m²/Monat - reserviert*

**WBS 9**

3.OG: ca.  556 m² - netto € 16,50/m²/Monat

4.OG: ca. 263 m² - netto € 17,50/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 5,90/m²/Monat

**zusätzlich verfügbare Lagerflächen:**

2.-3. UG: ca. 98 m² - netto € 8,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 1,80/m²/Monat

*Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. 20% USt.*

**Ihre myhive Vorteile**

- Optimale Nahversorgung mit zahlreichen Shops & Restaurants
- Highspeed Internet
- Mieter-Lounge
- Taxistand
- Fitnessstudio

- Hotel
- Garage mit 2.000 Stellplätzen und E-Car-Ladestation
- Kindergarten & Hort im Haus
- Erholungsgebiet inklusive Golfplatz vor der Tür
- Kostenlose myhive Services
- Anbindung an Hauptverkehrsadern und viele Parkplätze bringen besonders Vertriebsunternehmen Vorteile

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

- kostenloser Twin City-Shuttle zur Oper (Abfahrt alle 30 Minuten, ca. 15 Minuten bis zur Oper)
- öffentliche Bus-Linien 7A, 7B, 15A, 65A zu den
- U-Bahn-Linien U1, U4 und U6 und
- zur Schnellbahn Wien-Meidling
- Straßenbahnlinie 1 zur U1, Station Karlsplatz/Oper
- alle Informationen über die öffentliche Anbindung im Minutentakt in Richtung Zentrum und an das Wiener U-Bahn-Netz findet man an Live-Abfahrtsmonitoren vor Ort, online und in einer App

**Individualverkehr**

- City-Nähe: 15 Minuten ins Zentrum
- Flughafen-Nähe: 20 Minuten
- ausgezeichnete Autobahnanbindung
- Tiefgarage mit 2.000 KFZ-Stellplätzen
- Carsharing: Car2go Stellplätze vor Ort
- Taxi-Standplatz vor der Tür
- E-Car Ladestationen vor Ort

**Parken**

Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage stehen zur Verfügung und können um € 129,00 / Monat zzgl. USt. angemietet werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap