

TOP Lage: Moderne Büroflächen im Zentrum von Hietzing



Bürofläche B03_ KI bearbeitet

Objektnummer: 1609/47008

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	381,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	8.335,95 €
Kaltmiete	9.526,80 €
Miete / m²	21,00 €
Betriebskosten:	1.190,85 €
USt.:	952,69 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

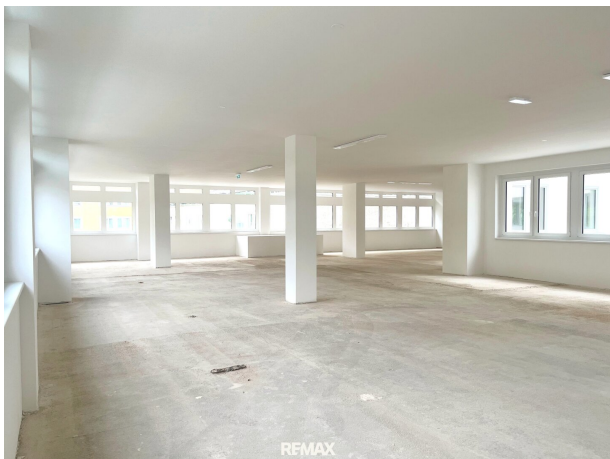
Ihr Ansprechpartner



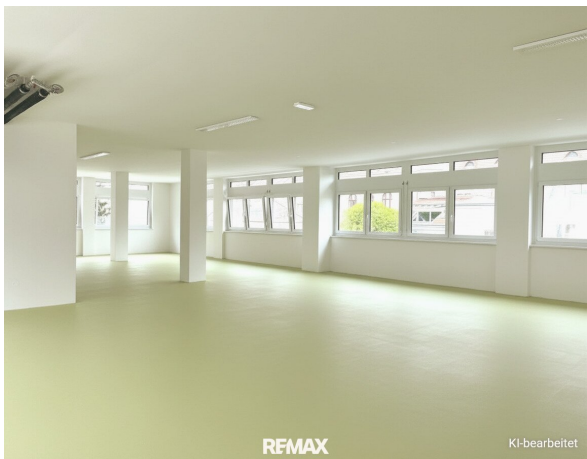
Norbert Galfusz

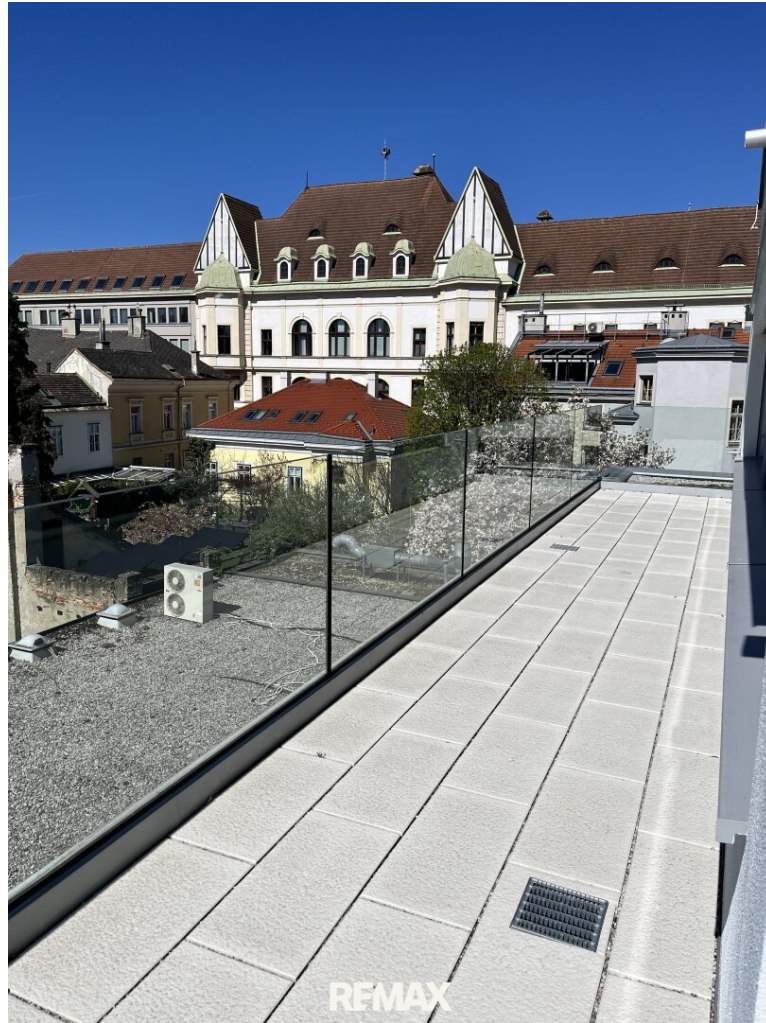
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

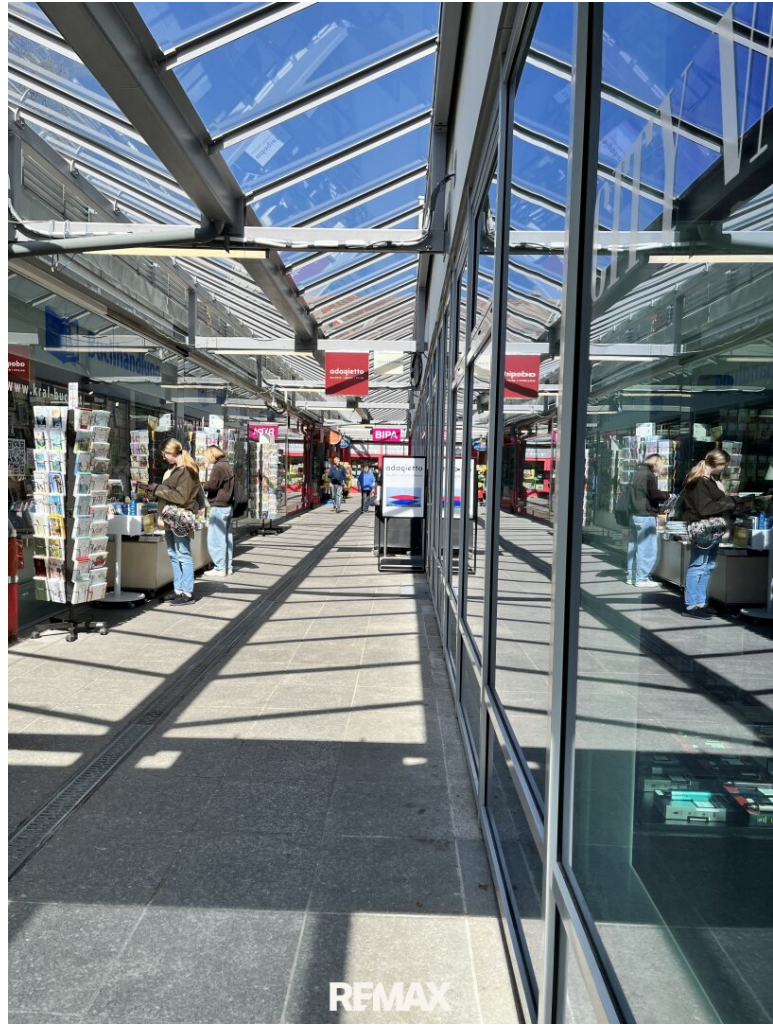
H +43 664 138 2089

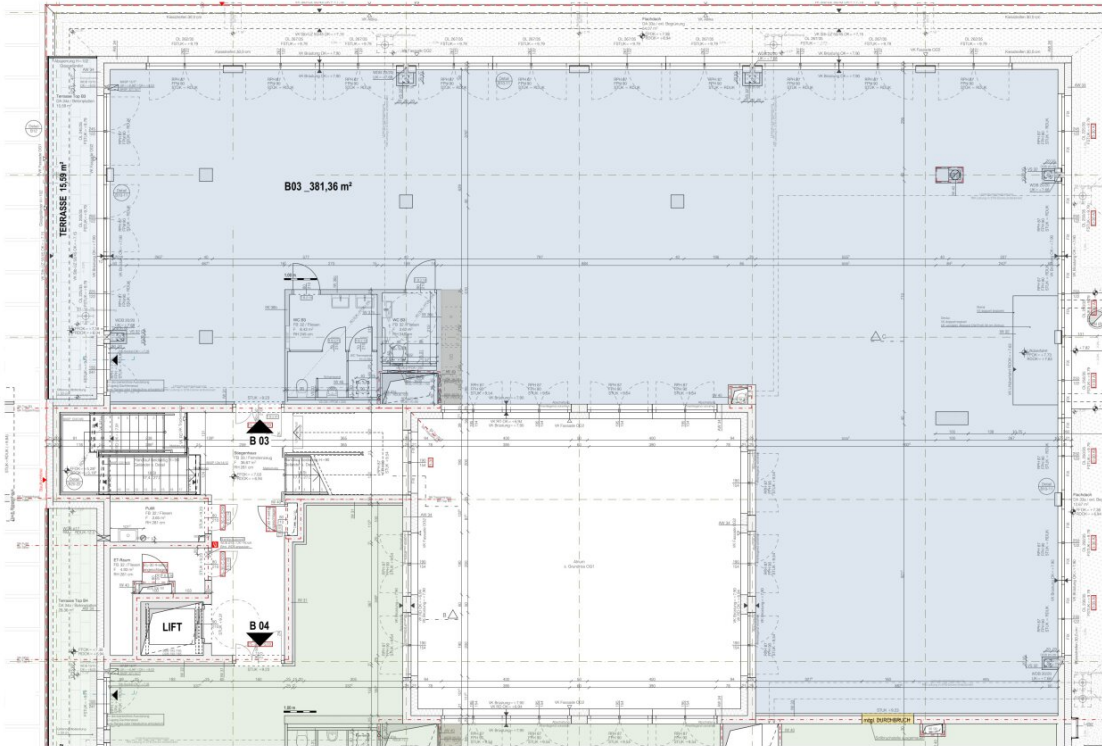




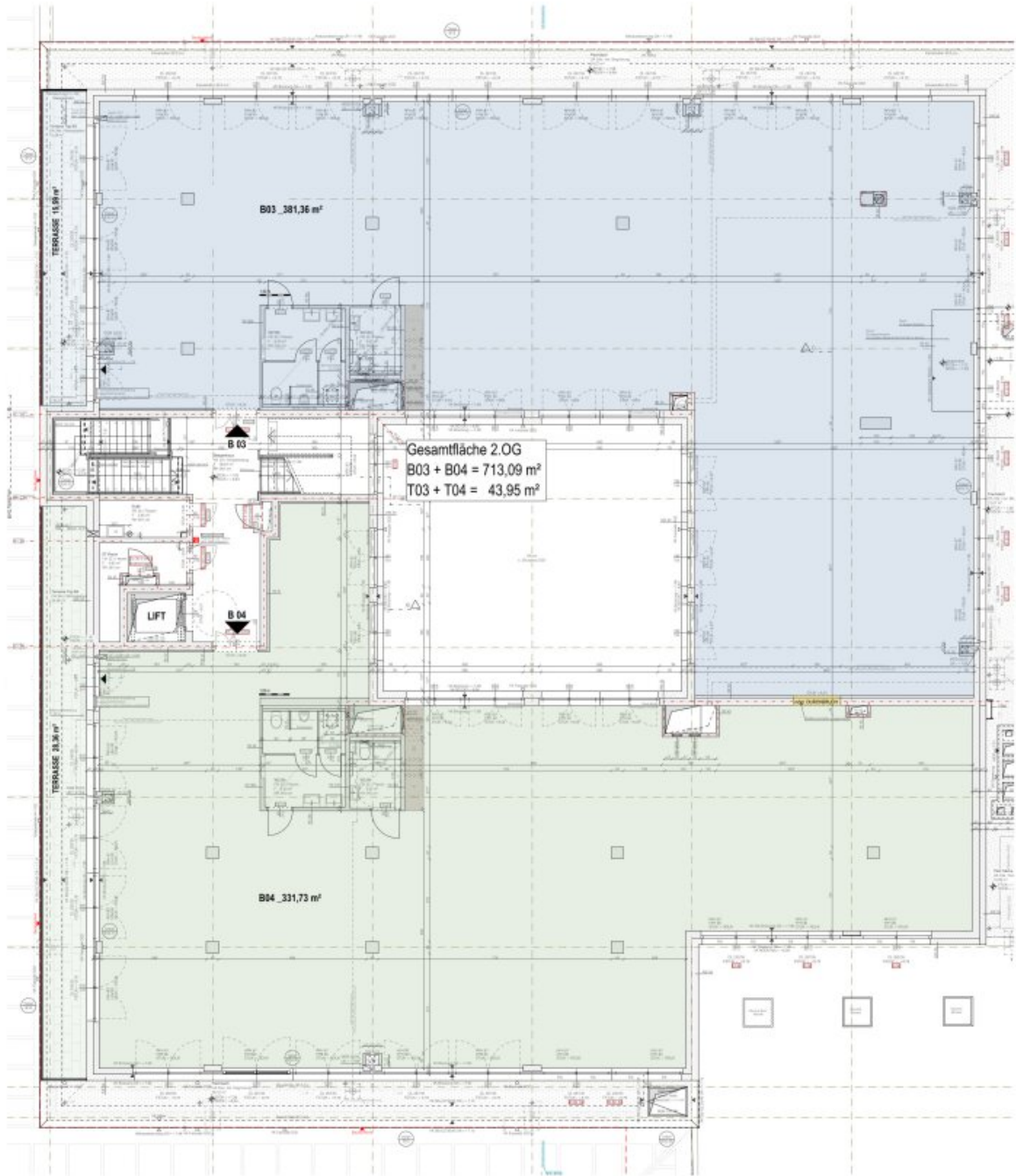








REMAX



Objektbeschreibung

Im Hietzinger Zentrum EKAZENT, unweit des Schlossparks Schönbrunn und der U4-Station Hietzing, gelangen moderne, helle Büroflächen mit einer Gesamtfläche von rund 1.700 m² zur Vermietung.

Die Büroeinheiten sind sowohl über die Einkaufspassage im Erdgeschoss am Hauptplatz des EKAZENT als auch über die hauseigene Tiefgarage zugänglich. Von dort führen ein Personenaufzug sowie ein Stiegenhaus in die oberen Stockwerke. Auch die Dachterrasse im 4. Obergeschoss ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Vom 1. bis zum 3. Obergeschoss stehen flexibel nutzbare Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Der offene Grundriss der Einheit B03 profitiert von vierseitiger Belichtung und bietet eine höchst flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Arbeitskonzepte: großzügige Open-Space-Bereiche oder eine individuelle Raumaufteilung, alles ist möglich. Alle Einheiten verfügen über moderne Sanitäreinrichtungen sowie Anschlüsse für Teeküchen. Heizung, Kühlung und Lüftung erfolgen über Aufbau - Deckenpaneele und Fancoils, die in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden. Außenfenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet, im Bereich des Atriums ist keine Verschattung vorgesehen.

Die Ausstattung kann in Abstimmung mit dem Eigentümer auf die individuellen Bedürfnisse des Mieters angepasst werden.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 140 m² große Dachterrasse im 4. Obergeschoss mit einzigartigem Blick über die Dächer von Hietzing. Zusätzlich steht eine hauseigene Tiefgarage zur Verfügung.

Verfügbare Flächen:

- 1.OG ca. 560 m² inkl. 58 m² Terrasse (teilbar ab 241 m²)
- 2.OG ca. 713 m² inkl. 44 m² Terrasse (teilbar ab 331 m²)
- 3.OG ca. 440 m² inkl. 128 m² Terrasse (teilbar ab 217 m²)
- 4.OG ca. 140 m² Dachterrasse

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap