

**Moderne Bürofläche (ca. 560 m<sup>2</sup>) - Wiedner Hauptstraße  
OC5**



**Objektnummer: 271545809**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	559,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaltmiete (netto)	8.114,20 €
Kaltmiete	10.000,05 €
Betriebskosten:	1.885,85 €
USt.:	2.000,01 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96









A - 1050 WIEN  
WIEDNER HAUPTSTRASSE  
120-124

3.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 3.OG 3.2  
ca. 456 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

M 1:220

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche im **3. OG** eines **modernen** Bürogebäudes mit einer Gesamtfläche von ca **560 m<sup>2</sup>**. Die Büroeinheit besticht durch ein flexibles Raumkonzept und eine erstklassige Ausstattung.

Die Lage auf der **Wiedner Hauptstraße** bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch eine schnelle Erreichbarkeit des **Matzleinsdorfer Platzes** und des **Hauptbahnhofs**. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an **Restaurants, Cafés** und **Geschäften**, die für eine exzellente Infrastruktur sorgen und den Büroalltag bereichern.

### Fast Facts:

- 559,60 m<sup>2</sup>
- Kühlung u. Heizung
- flexibles Raumkonzept

### Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 14,50 EUR / m<sup>2</sup> / netto
- BK: 3,37 EUR / m<sup>2</sup> / Monat
- **HMZ + BK: 10.000,05 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 11.998,66 EUR (inkl. 20% USt.)

Kontaktieren Sie uns **jederzeit** für **nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin**.

Die dargestellten Fotos dienen als Beispiel und zeigen vergleichbare Flächen innerhalb des Bürogebäudes.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap