

**Bürofläche (ca. 265 m<sup>2</sup>) zur individuellen Gestaltung - Nähe Praterstern**



**Objektnummer: 271545900**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	265,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaltmiete (netto)	3.445,91 €
Kaltmiete	4.299,44 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,00 €
Betriebskosten:	853,53 €
USt.:	859,89 €
Provisionsangabe:	

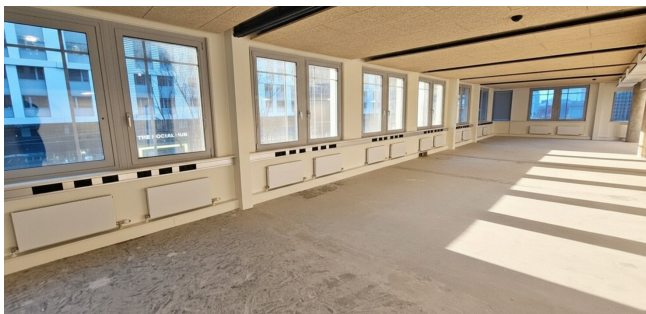
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

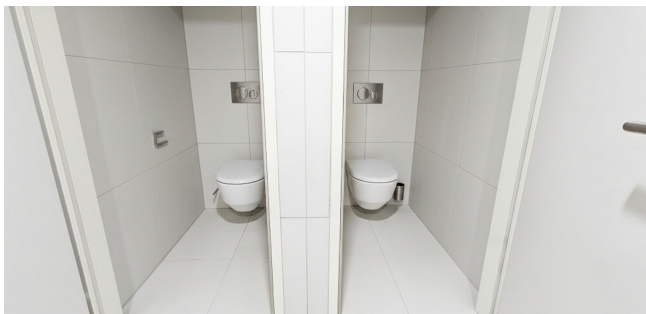
## Ihr Ansprechpartner

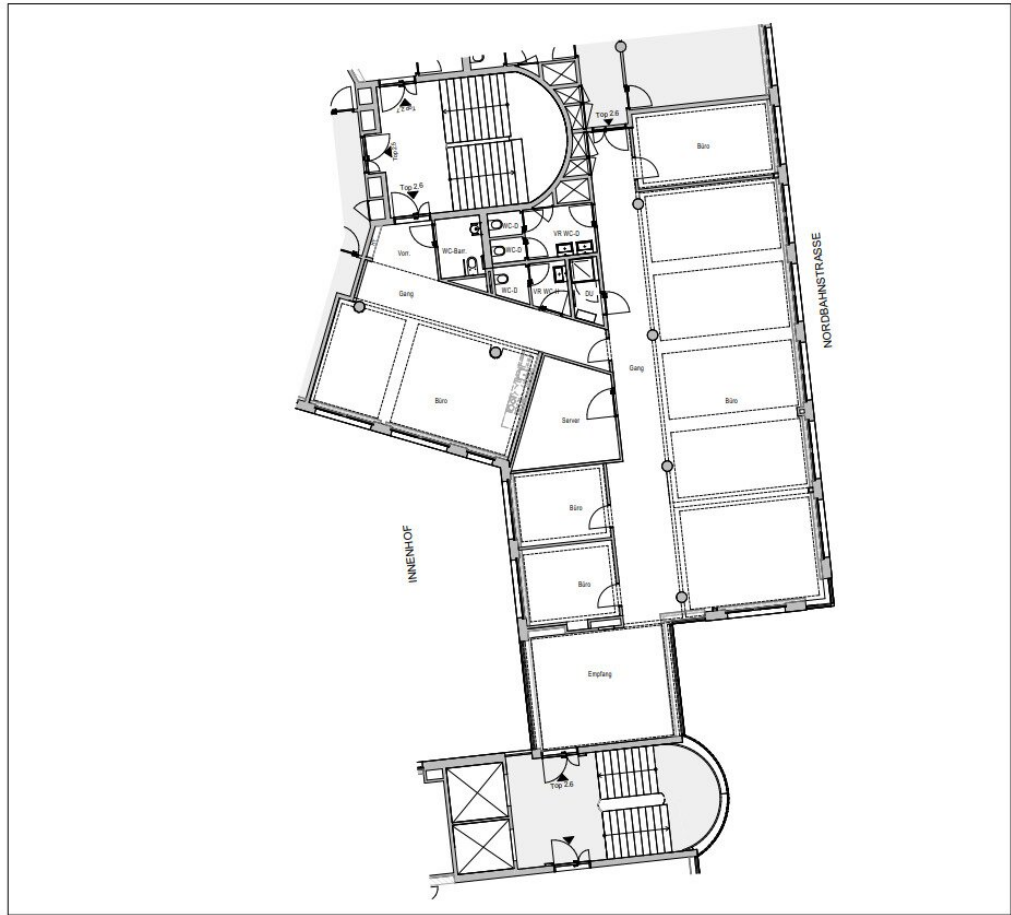


### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien



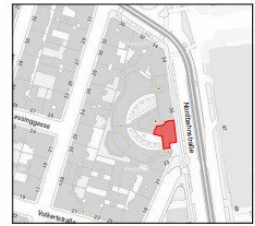




A - 1020 WIEN  
NORDBAHNSTRASSE 36

2.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 2.6  
ca. 263 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine **großzügige Bürofläche** mit ca. **265 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> 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