

**OC 4 Bürohaus - modernes Arbeiten auf 246 m<sup>2</sup> | 555 m<sup>2</sup> |  
1.022 m<sup>2</sup> | 1.270 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 956**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.269,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.125,25 €
<b>Kaltmiete</b>	28.830,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.704,83 €
<b>USt.:</b>	5.766,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

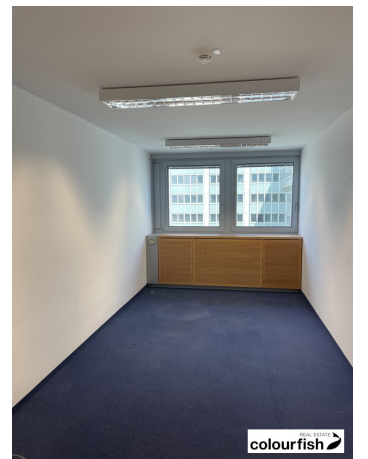
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909



REAL ESTATE  
**colourfish**



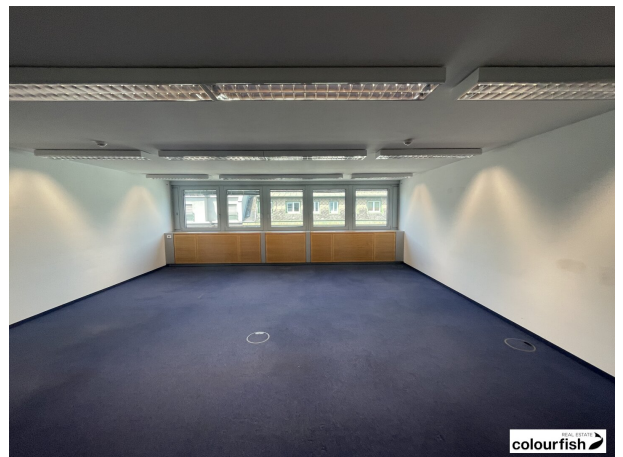
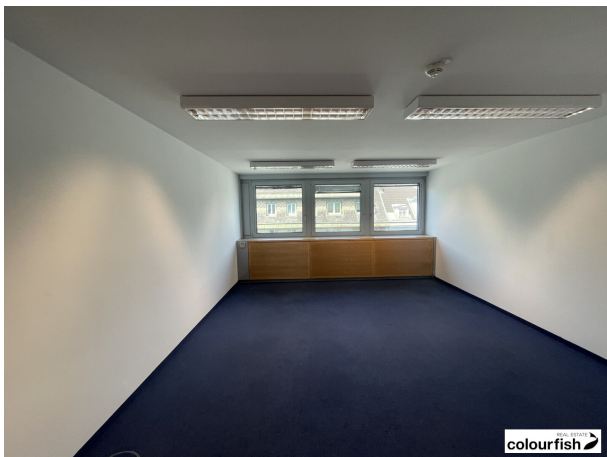
colourfish

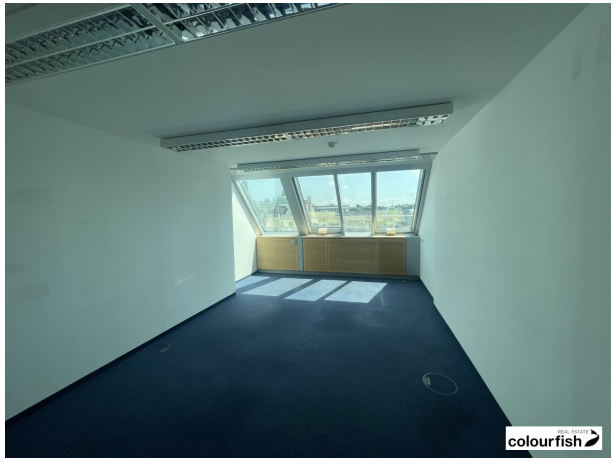
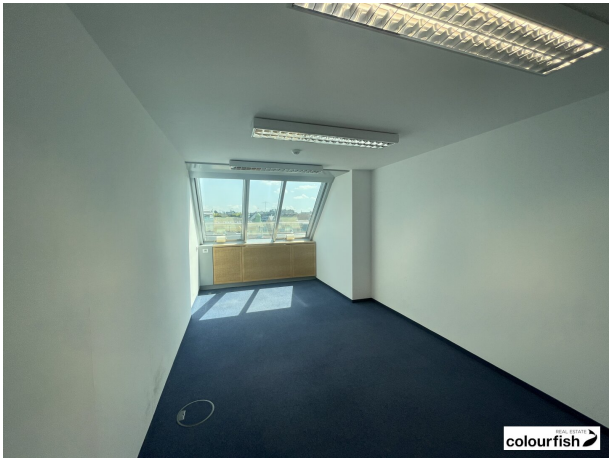
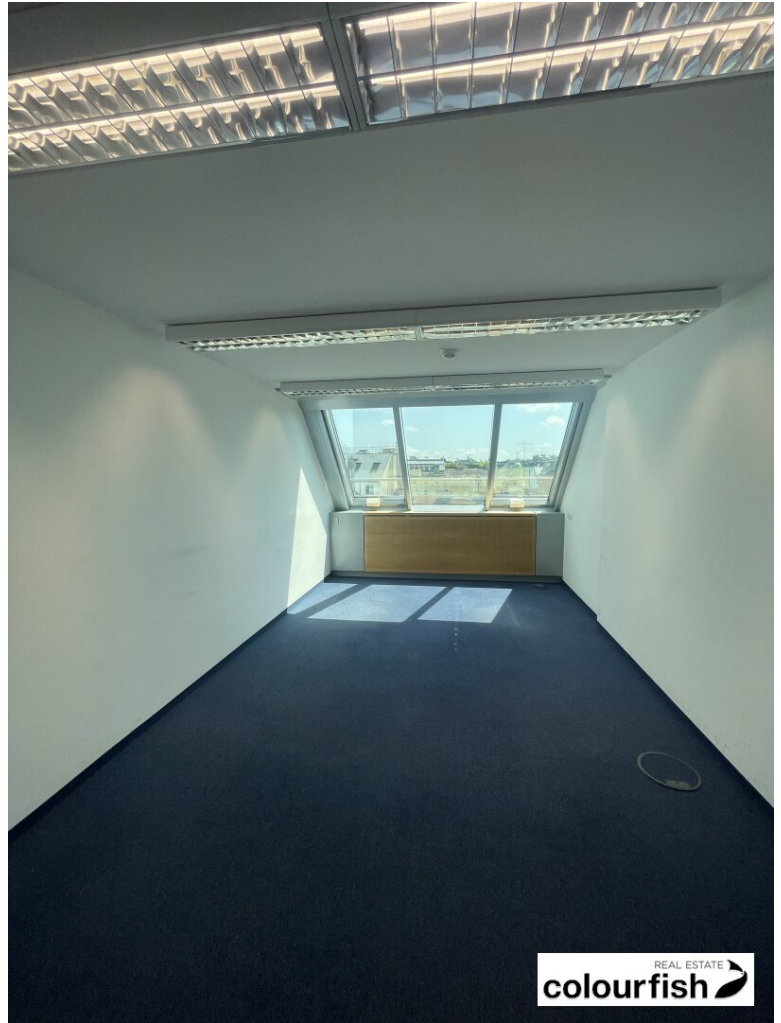


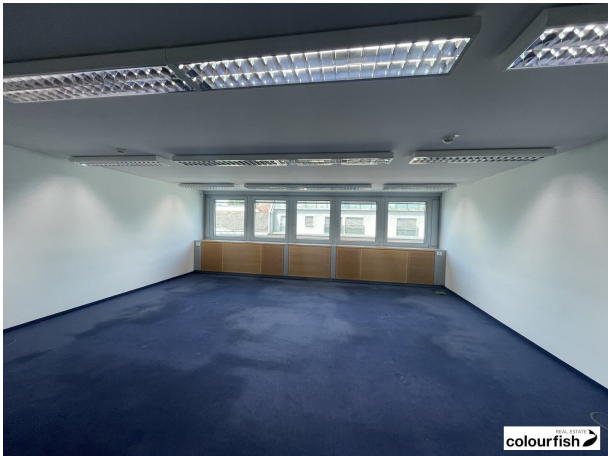
colourfish















A - 1010 WIEN  
OPERNGASSE 17-21

8.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 8.1  
ca. 714 m<sup>2</sup>





A - 1010 WIEN  
OPERNASSE 17-21

8.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 8.2  
ca. 309 m<sup>2</sup>





A - 1010 WIEN  
OPERNGASSE 17-21

8.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 8.3  
ca. 247 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zur längerfristigen Vermietung bieten wir eine Büroeinheit im 8. Obergeschoß eines modernen Bürogebäudes mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.270 m<sup>2</sup> in der Operngasse an. Die Büroflächen sind über eine großzügige Eingangshalle mit Lift-Lobby im EG zu erreichen. Ein Portierservice steht hier unter der Woche zur Verfügung. Die Büroflächen sind auf Wunsch individuell gestaltbar und verfügen über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Über die zentrale Lobby ist eine allgemeine attraktive Innenhofterrasse, die von allen Mietern genutzt werden kann erreichbar. In der hauseigenen Garage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

8. OG Top 8 ca. 1.270 m<sup>2</sup> netto € 19,00/m<sup>2</sup>/Monat teilbar in

Top 8.1. ca. 713 m<sup>2</sup> erweiterbar auf ca. 1.022 m<sup>2</sup>

Top 8.2 ca. 309 m<sup>2</sup> erweiterbar auf ca. 555 m<sup>2</sup>

Top 8.3 ca. 246 m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto: netto € 3,71/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 0,96/m<sup>2</sup>/Monat

Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

9. OG Top B/9.3: ca. 218 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat - RESERVIERT!

### Ausstattung

- Flexible Raumaufteilung, nutzerspezifische Anpassung möglich
- attraktiver Standort
- modernes, eindrucksvolles Foyer in einem modernen Bürogebäude

- Hohlraumböden mit Teppichfliesen
- Bodentanks für E- und IKT-Verkabelung
- Heizung und Kühlung über Fancoil
- doppelverglaste, öffnenbare Fenster
- Waschräume

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: (U1,U2, U4)

Autobus: (57A)

Straßenbahn: (1,2, D, 62, 71)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap