

Nussdorfer Platz: Moderne Bürofläche mit 96,7 m² und hochwertiger Ausstattung in repräsentativem Altbau



Objektnummer: 5659

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Heiligenstädter Straße |
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Alter: | Altbau |
| Bürofläche: | 96,72 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 103,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,38 |
| Kaltmiete (netto) | 1.158,28 € |
| Kaltmiete | 1.415,68 € |
| Betriebskosten: | 241,28 € |
| Sonstige Kosten: | 16,12 € |
| Infos zu Preis: | |

Nettomiete zuzüglich 20 % MWSt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH













KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau an der Heiligenstädter Straße gelangt diese hochwertig ausgestattete Bürofläche im 2. Obergeschoss zur Vermietung. Der Standort am Nußdorfer Platz verbindet den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt Besuchern einen professionellen ersten Eindruck. Ein Personenlift erschließt das Büro komfortabel; lediglich wenige Stufen führen vom Eingangsbereich zum Lift.

Die rund 96,7 m² große Büroeinheit mit 5 Büros überzeugt durch eine klare und funktionale Raumstruktur. Herzstück der Fläche ist der offene Empfangs- und Kommunikationsbereich mit integrierter Küche, von dem aus sämtliche Büroräume zentral erschlossen werden. Moderne Glastrennwände strukturieren die Bürofläche offen und zeitgemäß, während die einzelnen Büroräume dennoch klar voneinander getrennt bleiben.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Arbeitsräume, während der hochwertige Echtholzparkettboden den repräsentativen Charakter der Bürofläche unterstreicht. Die Ausrichtung zum ruhigen Innenhof schafft trotz der zentralen Lage eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten bildet einen attraktiven Treffpunkt für Mitarbeiter und eignet sich ebenso für kurze Besprechungen oder die Mittagspause. Zwei getrennte Sanitärbereiche, eine Klimaanlage sowie die vorhandene EDV-Verkabelung ergänzen die hochwertige Ausstattung und ermöglichen eine sofortige Nutzung ohne größeren Adaptierungsaufwand.

Die Bürofläche eignet sich ideal für Beratungsunternehmen, Kanzleien, Steuerberatungen, Architektur- und Planungsbüros, IT-Unternehmen, Agenturen sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe, die Wert auf eine professionelle Arbeitsumgebung legen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Schnellbahnstation **Nußdorf (S40)**, die Straßenbahnlinie **D** und der Bus 400 befinden sich praktisch vor der Haustüre und gewährleisten eine rasche Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zur U-Bahn Station Heiligenstadt.

Auch das Umfeld trägt wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei. Zahlreiche Restaurants, ein Billa Supermarkt und eine Putzerei daneben, der Nussdorfer Markt sowie die nahe gelegenen Erholungsräume entlang der Donau und des Donaukanals bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Eine Post mit Personal ist in unmittelbarer Nähe.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- ca. 96,7 m² Bürofläche
- 5 Büroräume
- großzügiger Empfangsbereich
- moderne Glastrennwände
- hochwertige Echtholzparkettböden
- hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten
- Klimaanlage
- EDV-Verkabelung vorhanden
- zwei getrennte WC-Anlagen
- ruhige Innenhofausrichtung
- repräsentativer Wiener Altbau
- Personenlift
- Tiefgaragenplätze im Gebäude verfügbar
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (S40, Bus 400 und Straßenbahn D)

Anmietung Büro:

- Mietdauer bis 10 Jahre möglich
- Kündigungsverzicht von 3 Jahren
- Sofortiger Mietbeginn möglich
- Anmietung vom Hauseigentümer.

Hier die monatliche Miete für das Büro:

1.158,28 € Nettomietentgelt (11,98 € / m²)

241,28 € Anteilige Hausbetriebskosten netto

16,12 € Anteilige Lift-Betriebskosten netto

1.415,68 € Gesamtmiete inkl. HausBK und Lift netto

283,14 € plus 20 % USt darauf

1.698,82 € Gesamtmiete inkl. USt => zu bezahlen

Kaution beträgt 4.247,04 € (3 Monatsmieten)

Maklerprovision ist 4.247,04 € + 20 % USt = 5.096,45 € (3 Monatsmieten netto + 20 % USt)

Gesetzliche Mietvertragsvergebührung an das Finanzamt: 1 % der Miete der Mietdauer

Wir möchten Sie auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen Kaltenegger Realitäten und dem Auftraggeber hinweisen, da Kaltenegger Realitäten öfter Immobilien des Auftraggebers vermarktet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.