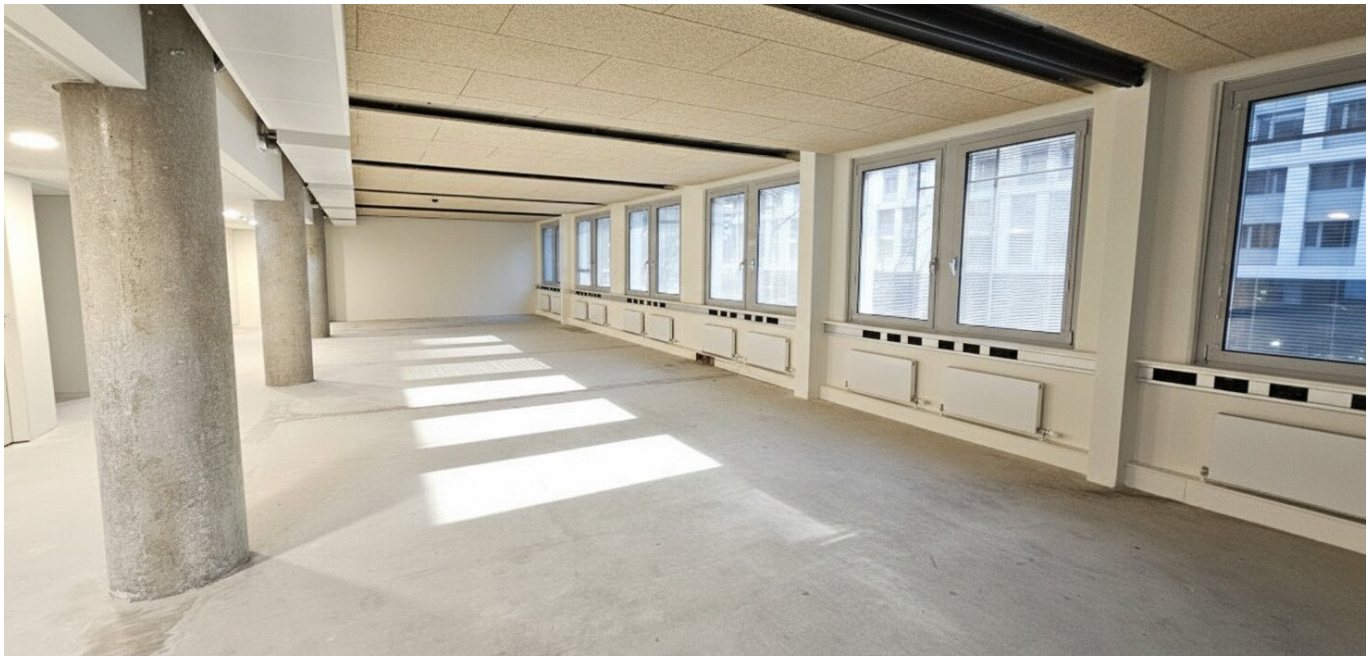
Bürofläche (ca. 265 m²) zur individuellen Gestaltung - Nähe Praterstern



Objektnummer: 271546015

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

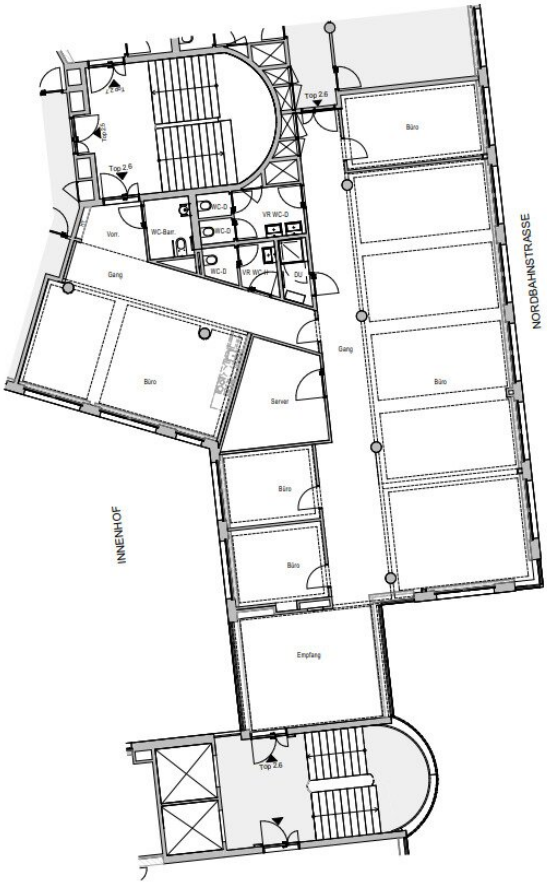
Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	265,07 m²
Zimmer:	5
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaltmiete (netto)	3.445,91 €
Kaltmiete	4.299,44 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	853,53 €
USt.:	859,89 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

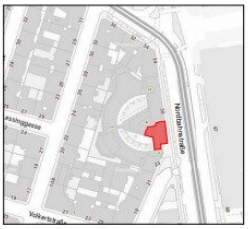


A - 1020 WIEN

NORDBAHNSTRASSE 36

2.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 2.6
ca. 263 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:100

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine **großzügige Bürofläche** mit ca. **265 m² 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 m² 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 / m² 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