

**Geräumiges Büro mit ca. 300 m2 in einem historischen
Mühlengebäude bei U4 Hütteldorf / Westausfahrt**



Objektnummer: 7332

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	300,00 m ²
Bürofläche:	280,00 m ²
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.300,00 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	600,00 €
USt.:	660,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



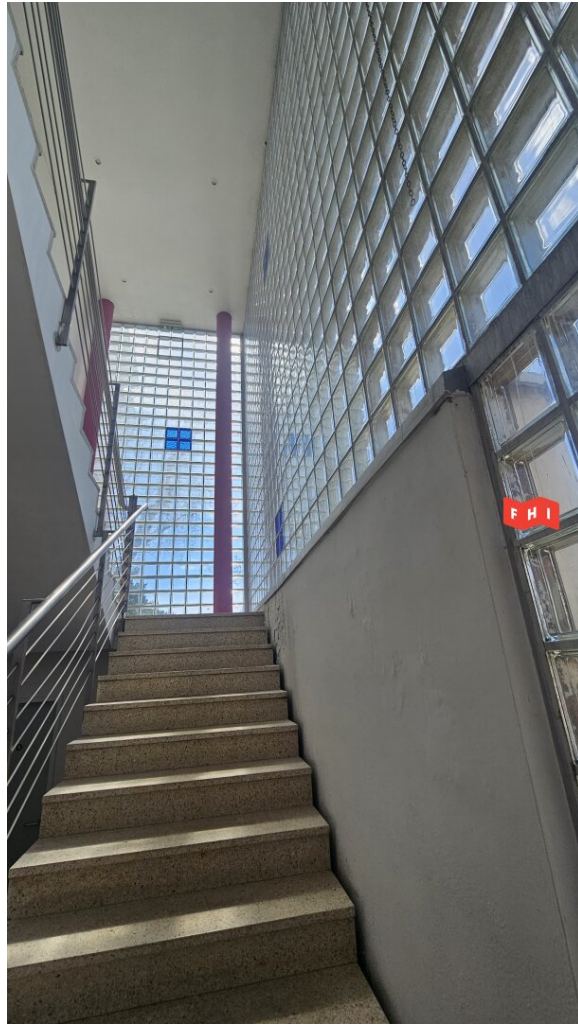
Mag. Gregory Zauner

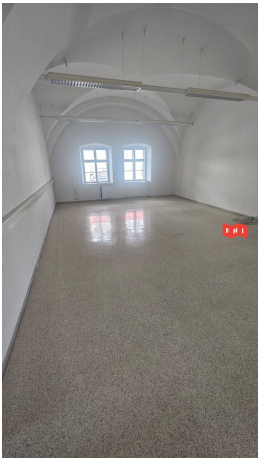
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

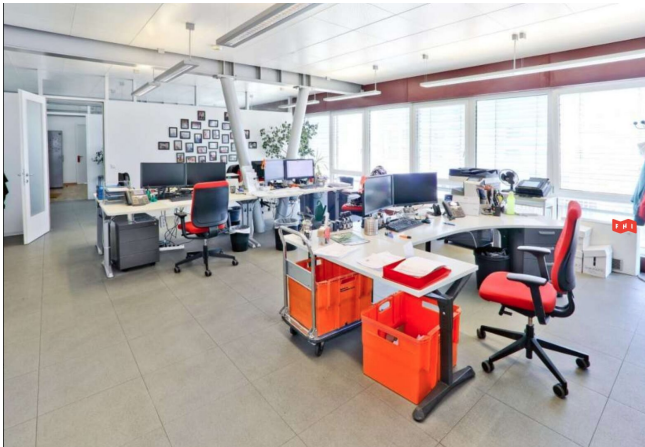
T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









[illegible]



AM GRUNDSTÜCK DER FA.MORAWA-
BUCHHANDLUNG UND ZEITUNGSBÜRO
HACKINGERSTR.52 1140 WIEN

ANSICHTEN 1:100

GRUNDEIGENTÜMER

BEHÖRDE

PLANVERFASSER

DIPLOM-KHESROW
 QAFAR-ZADEH
 STAATLICHE HOCHSCHULE KOBLENZ
 Koblenz

Objektbeschreibung

Bei der Wiener Westausfahrt im 14. Nähe U-Hütteldorf wird zur Miete in einem renovierten Alten Mühlengebäude aus dem 14. Jahrhundert ca. 300 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen um € 9 pro m²/M. plus Betriebskosten ca. 2,0 pro m²/M. für repräsentative Zwecke angeboten. Ausserdem werden bei Bedarf auch Lagerflächen im Hauptgebäude mit ca. 670 m² bzw. 280 m² um € 6,5 pro m²/M. angeboten.

Das danebenliegende Hauptgebäude ist der Hauptsitz der Morawa Gruppe und bietet individuell teilbare, besonders helle Büroräumlichkeiten mit getrennten Küchenzonen, großzügigen Konferenzräumen inklusive Terrassenflächen sowie eine hauseigene Kantine. Raumklimatisierung und IT-Verkabelung an.

Aufteilung:

- zweigeschossige Büroflächen (EG/OG) mit ca. 280 m² ggfs. teilbar auf zwei Ebenen mit eigenem Stiegenhaus bzw. direktem Verbindungstrakt zum Hauptgebäude (Morawa)
- EG: zwei großräumige Büros und zwei kleinteilige Büros mit repräsentativen Eingang bzw. Gang
- OG: Vorraum, drei großräumige Büros, getrennte Toiletten
- verfügbare Lagerflächen ca. 670m² Halle mit Zugang u. Anlieferung über die Rückseite des Gebäudes / ca. 280m² Halle mit Anlieferung über die Andockstationen auf der Vorderseite des Gebäudes

Ausstattung:

- Individuell teilbare, besonders helle Büroräumlichkeiten mit getrennten Küchenzonen
- Großzügigen Konferenzräumen inklusive Terrassenflächen
- Hauseigene Kantine. Raumklimatisierung und IT-Verkabelung
- Automatische Toranlage und elektronische Zutrittskontrollen
- Parkmöglichkeit am Gelände (E-Ladestationen vorhanden)
- Zwei Innenhofterrassen mit je ca. 10-15 m²

Infrastruktur:

Zentrale Lage in der Westausfahrt, sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr. Direkter Anschluss an die Westautobahn A1, unmittelbar neben der Park & Ride Anlage und nur 5 Gehminuten zum Bahnhof Hütteldorf (U4, Westbahn und Schnellbahn). In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Hofer, Billa Plus sowie Gastronomie wie zB Yume oder Francesco.

Das Rapid-Stadion sowie der Colony Tennisclub sind nur wenige Minuten vom Standort entfernt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap