

## **Moderne Büroflächen mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten in Wien-Strebersdorf**



**Objektnummer: 1164301/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Adresse                       | Kommunikationsplatz |
| Art:                          | Büro / Praxis       |
| Land:                         | Österreich          |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien           |
| Zustand:                      | Modernisiert        |
| Alter:                        | Neubau              |
| Nutzfläche:                   | 331,00 m²           |
| Heizwärmebedarf:              | 83,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,51                |
| Kaltmiete (netto)             | 4.038,20 €          |
| Miete / m²                    | 10,20 €             |
| Betriebskosten:               | 1.158,50 €          |
| Provisionsangabe:             |                     |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

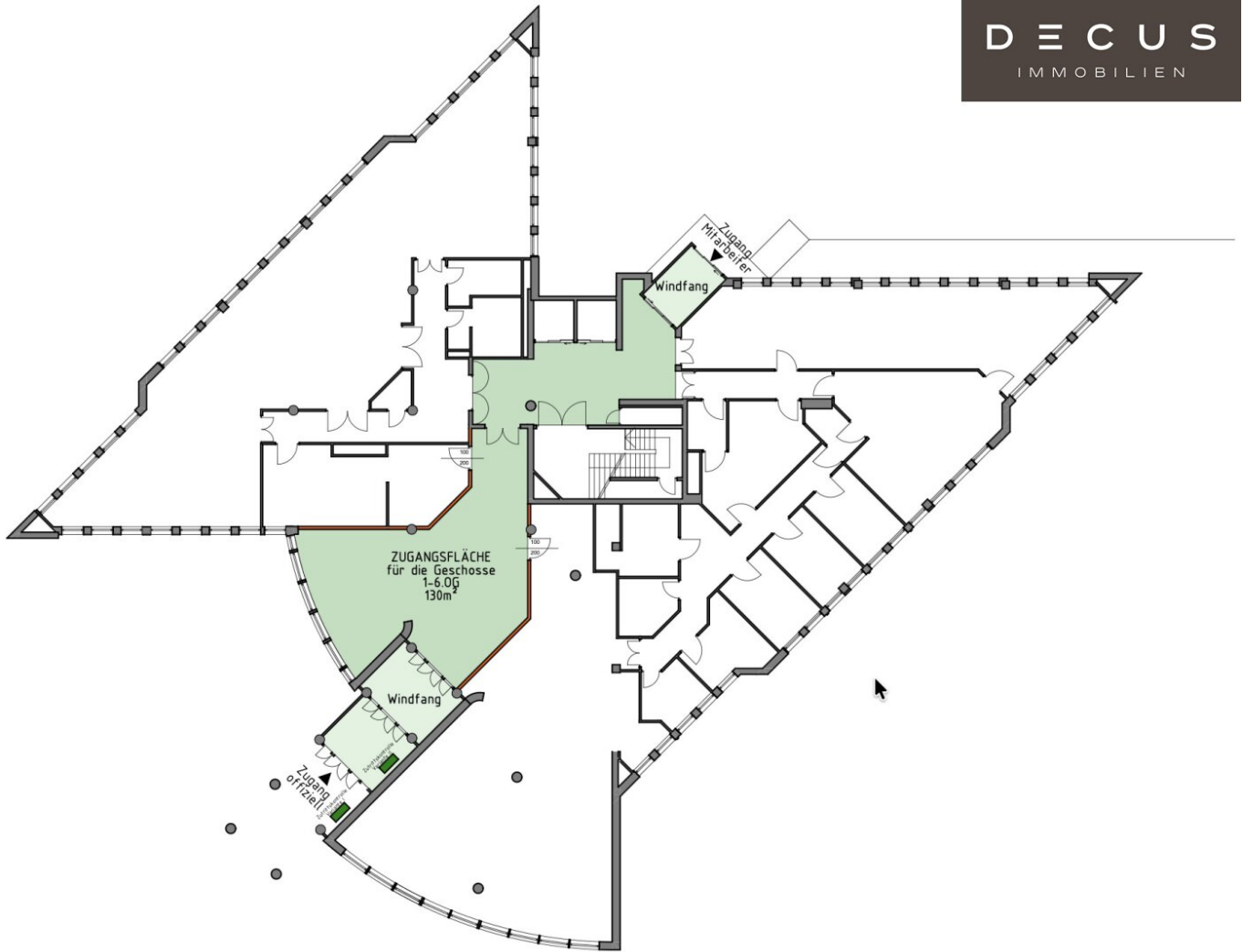
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10



# Objektbeschreibung

## Gebäude und Lage:

Am Kommunikationsplatz im 21. Wiener Gemeindebezirk stehen moderne Büroflächen mit einer **Gesamtnutzfläche** von rund **4.800 m<sup>2</sup>** zur Vermietung. Das Gebäude wurde umfassend **generalsaniert** und bietet sowohl **sofort bezugsfertige Flächen** als auch Büroeinheiten, deren Ausbau noch individuell an die Anforderungen zukünftiger Mieter angepasst werden kann. Eine Anmietung ist **geschoßweise oder in Teilflächen** möglich.

Die bereits **fertiggestellten Büroflächen** verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit Klimatisierung, Belüftung, Beleuchtung, Sonnenschutz, Teppichfliesen, Glaswänden sowie einer modernen Verkabelung. Die Raumstruktur reicht von Einzelbüros über Besprechungsräume bis hin zu offenen Bürobereichen und eignet sich damit für unterschiedliche Unternehmensgrößen und Arbeitskonzepte.

Für Flächen im **Edelrohbau** kann der Innenausbau entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Mieters umgesetzt werden. Dadurch lassen sich individuelle Raumkonzepte realisieren – von klassischen Bürostrukturen bis hin zu offenen Arbeitswelten.

Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Die **Prager Straße** sowie die **Donauuferautobahn A22** sind in unmittelbarer Nähe, wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar sind. Busverbindungen befinden sich nur wenige Schritte entfernt, der **Bahnhof Strebersdorf** ist ebenfalls gut erreichbar. Nahversorger und Gastronomiebetriebe befinden sich im direkten Umfeld.

Ein weiterer Vorteil des Standorts sind bis zu **133 anmietbare Stellplätze** sowie die Möglichkeit, eine Kantine mit Aufwärmküche zu betreiben. Die Betriebskosten beinhalten bereits Heiz- und Kühlungskostenakonten. Das Objekt eignet sich insbesondere für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf oder mehreren Abteilungen an einem Standort.

## Highlights auf einen Blick:

- Gesamtnutzfläche ca. 4.800 m<sup>2</sup>, teilbar
- Sofort verfügbare sowie individuell ausbaubare Büroflächen
- ca. 2.790m<sup>2</sup> vom Erdgeschoß bis in das 3. OG - derzeit im Edelrohbau

- ca. 2.010m<sup>2</sup> im 4.-6. OG - sofort verfügbar
- Heizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Ausstattung mit Klimaanlage, Lift und moderner Gebäudetechnik
- Flexible Raumgestaltung von Einzelbüros bis Open Space
- 133 Stellplätze verfügbar
- Stellplätze mit E-Ladestationen verfügbar
- Sehr gute Anbindung an die A22 sowie den öffentlichen Verkehr
- Erstbezug nach Generalsanierung

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 83 kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

Auf der Liegenschaft stehen **133 PKW-Stellplätze** zur Anmietung zur Verfügung.

EUR 65,-- zuzüglich 20% Umsatzsteuer monatlich / Stellplatz

**Verkehrsanbindung:**

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Lohnergasse**, direkt am Kommunikationsplatz (ca. 15–75 m vom Gebäude entfernt). Dort verkehrt die **Buslinie 34A** und verbindet den Standort einerseits mit dem Bahnhof "**Floridsdorf**" (U6, S-Bahn, Regionalzüge) und andererseits mit dem Bahnhof "**Wien Strebersdorf**" (S3, S4).

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.750m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap