

Modernes Büro direkt bei S-Bahn Brünner Straße



Objektnummer: 7622

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	157,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.144,86 €
Kaltmiete	3.013,84 €
Miete / m²	13,60 €
Betriebskosten:	868,98 €
USt.:	602,77 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

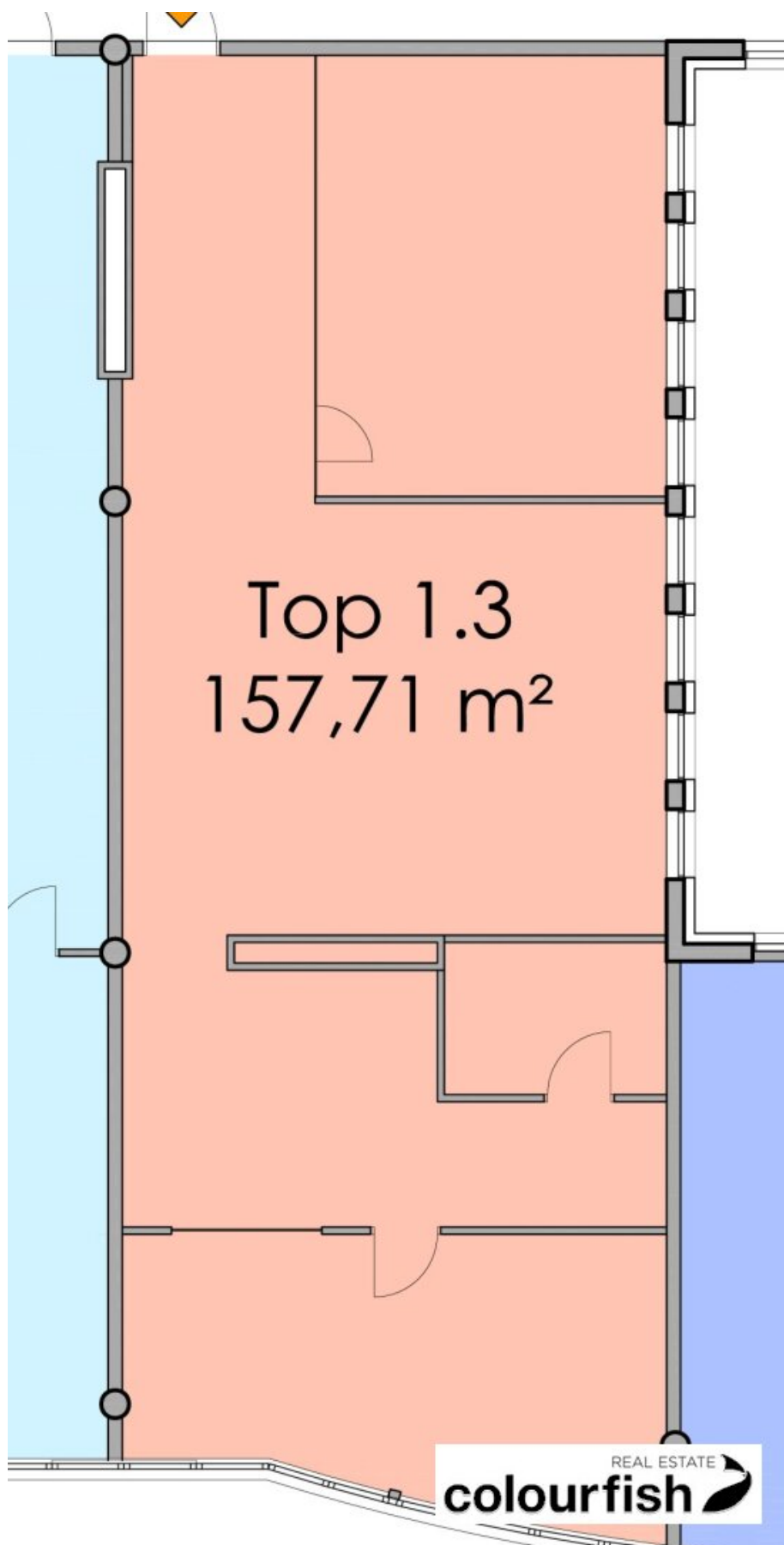
colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Modernes Büro direkt bei S-Bahn Brünner Straße

In zentraler Lage unweit der Klinik Floridsdorf und der SCN Shopping Center Nord kommt in einem Neubau im 1. OG diese attraktive Bürofläche mit ca. 158 m² zur Vermietung. Die Fläche orientiert sich zur Straße bzw. zum Innenhof. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in Open Space Bereich und ein abgetrenntes Büro mit Blick zum Innenhof, einen Bereich mit integrierter ausgestatteter Teeküche und ein abgetrenntes Büro mit Blick zur Straße. Die bestehende Verkabelung vom Vormieter kann übernommen werden. Die getrennten Sanitäreinheiten befinden sich am Gang und werden geschoßweise von den Mietern gemeinschaftlich genutzt, die Reinigung erfolgt durch die Hausverwaltung. Änderungen im Grundriss sind grundsätzlich denkbar. PWK Stellplätze können je nach Verfügbarkeit am großzügigen Parkplatz dazu gemietet werden. Die wenige Meter entfernte SCN Shopping City Nord sorgt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie für eine sehr gute Infrastruktur. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die angrenzende S-Bahn Station Brünner Straße (S1, S3, S4) mit direktem Zugang, sowie den Straßenbahnlinien 30 und 31 sehr gut. Im Individualverkehr gibt es eine direkt Anbindung zu Nordbrücke (A22, Brigittenauer Lände)

verfügbare Fläche/Konditionen:

3. OG Top 3.2 ca. 187,74m² - erweiterbar auf ca. 406 m²

Nettomiete/m²/Monat: € 13,60

Das Betriebskostenkonto beträgt derzeit € 5,51/m²/Monat netto inklusive Heiz- und Kühlkostenkonto.

PKW Stellplätze im Freien können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

weitere verfügbare Flächen:

1. OG Top 1.3. ca. 157,71 m² - netto € 13,60/m²

3. OG Top 3.1. ca. 218,19 m² - netto € 13,60/m²

Das Betriebskostenkonto beträgt derzeit € 5,51/m²/Monat netto inklusive Heiz- und Kühlkostenkonto.

Ausstattung:

- lichte Raumhöhe 2,80 m - 3,20 m, teilweise abgehängte Decken und teilweise

Sichtdecken

- Doppelboden mit Teppichfließen
- Ausgestattete Teeküche
- IT Verkabelung im Doppelboden vom Vormieter (Cat6)
- individuell steuerbare 4-Leiter FanCoils für Heizung und Kühlung
- Blue Card Zertifizierung und Energieausweis vorhanden
- tw. Glastrennwände
- Lift
- Behinderten WC im EG

Öffentliche Verkehrsanbindung:

S-Bahnstation Brünner Straße: S3, S4

Straßenbahnlinien 30, 31

Buslinie: 36B

regionale Buslinien: 228, 420, 426, 431, 7552

Individualverkehr:

sehr gute Anbindung an die A22 und die B7, B3

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap