SKYTOWER am Hauptbahnhof – ausgestattetes Büro mit flexibler Nutzung und einzigartigem Ausblick



Objektnummer: 6244/875

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,17 m²
Bürofläche:	52,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.913,89 €
Betriebskosten:	113,89 €
USt.:	380,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +4367764855412

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























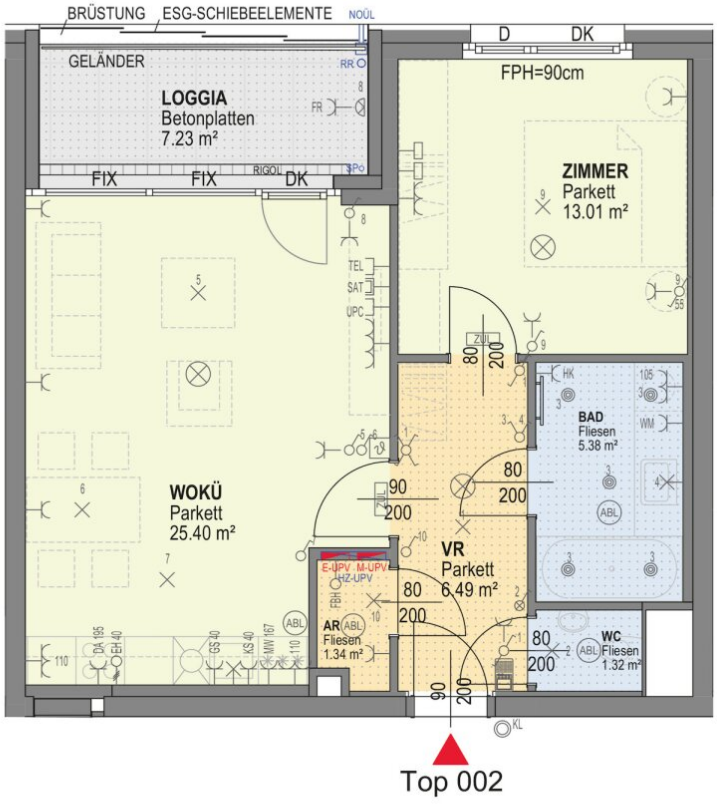


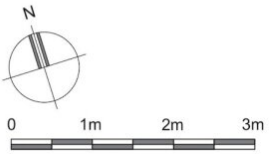

AKG


Gemeinschaftsraum









- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Wandleuchte Anbau
- Deckenspot
- Thermostat (Bediengerät)
- Rauchwammelder
- Gegensprechanlage Innenstelle
- KL Klingeltaster
- SAT SAT-Dose
- TEL Fiber to the Home A1
- UPC UPC-Dose
- UP-Wohnungsv…
- Leerdose / Me… -Leerdose
- Taster
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter einpolig mit Kontrollicht
- Serienschalter einpolig
- Wechselschalter einpolig
- Kreuzschalter einpolig
- Jalousieschalter
- NOÜL Notüberlauf
- SP Sprinkler
- Schutzkontaktsteckdose
- Schutzkontaktsteckdose 2-fach
- Schutzkontaktsteckdose 3-fach
- Geräteanschluss 230V
- Geräteanschluss 400V
- Heizkörper mit E-Patrone
- RR Regenrohr
- WA Wasseranschluss
- ABL Abluft
- DA Dunstabzug
- EH E-Herd
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- FC Fancoil
- GS Geschirrspüler
- HK Heizkörper
- KD Klappdeckel
- KL Klingel
- KS Kühlschrank
- FR Feuchtraum mit Klappdeckel
- WM Waschmaschine
- MW Mikrowelle
- ZUL Zuluft
- FIX Fixverglasung
- DK Dreh-Kippbeschlag
- D Drehbeschlag
- E-UPV Elektrounterputzverteiler
- M-UPV Medienunterputzverteiler
- HZ-UPV Heizungunterputzverteiler
- WOKÜ Wohnküche
- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- WC Wasserklosett
- SR Schrankraum
- FPH Fertigparapethöhe
- DA Dunstabzug

Raumhöhe bei abgehängten Decken / Poterien mind. … m

Sprinkler in allen Aufenthaltsräumen an den Decken. Revisionsöffnu… Decke im Bad. Absperrventil für Kalt- und Warmwasser ist in der Revisionsöffnung über dem Spülkasten im WC situiert.
Der Heizungsverteiler für die Fussbodenheizung samt Absperrung ist im Abstellraum. Auf Loggia werden Betonplatten im Splittbett verlegt.

Objektbeschreibung

Im angesehenen Projekt „SKYTOWER“, in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, befindet sich dieses außergewöhnliche Büro mit einer Fläche von ca. 52,94m². Das Büro liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung sowie eine großzügige Loggia, die eine beeindruckende Aussicht bietet. Obwohl es als Büro vermietet wird, besteht die Option, Teile der Fläche auch für wohnliche Zwecke zu nutzen. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Berufsgruppen wie Physiotherapeuten, Psychotherapeuten oder ähnliche Dienstleister, die eine Kombination aus Arbeits- und Erholungsbereich wünschen.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Arbeitsbereich mit integrierter Einbauküche
- Separates Zimmer – ideal als Besprechungsraum oder privater Rückzugsort
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Vorraum als Empfangsbereich
- Loggia mit einer Fläche von ca. 7,23m² – ideal für kurze Pausen oder für Besprechungen im Freien

Das Büro ist aktuell vollständig mit Steelcase-Möbel ausgestattet, welche bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden können. Außerdem verfügt das Büro über eine voll ausgestattete Einbauküche und hochwertiges Parkett in den Arbeitsräumen. Telefon-, Kabel- und SAT-Anschlüsse sind vorhanden, ebenso wie ein eigener Kellerabteil, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche. Zusätzlich kann ein Stellplatz inkl. E-Ladestation (bis 11 kW/h) in der hauseigenen Tiefgarage um 179,00€/netto angemietet werden.

Das Büro befindet sich in einer Toplage am Wiener Hauptbahnhof und vereint dadurch die Vorteile einer urbanen Infrastruktur mit der Nähe zu grünen Erholungsräumen. In der direkten Umgebung finden sich eine attraktive Shopping- und Gastronomiezeile sowie eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs. Der nahegelegene Helmut-Zilk-Park, das Belvedere und die BahnhofCity bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung. Das Stadtzentrum sowie der Schwarzenbergplatz können in kurzer Zeit erreicht werden.

Besonderer Hinweis: Das Büro wird ausschließlich als Gewerbeimmobilie vermietet, jedoch besteht die Möglichkeit, einzelne Bereiche flexibel auch für wohnliche Zwecke zu nutzen. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit erlaubt eine ideale Kombination aus Arbeitsumgebung und Wohnkomfort.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap