

Vielseitige Fläche mit Potenzial für alternative Nutzungskonzepte



Objektnummer: 7242

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	474,61 m²
WC:	6
Kaltmiete (netto)	5.932,62 €
Kaltmiete	7.870,61 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	1.937,99 €
USt.:	1.574,12 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Fiedler

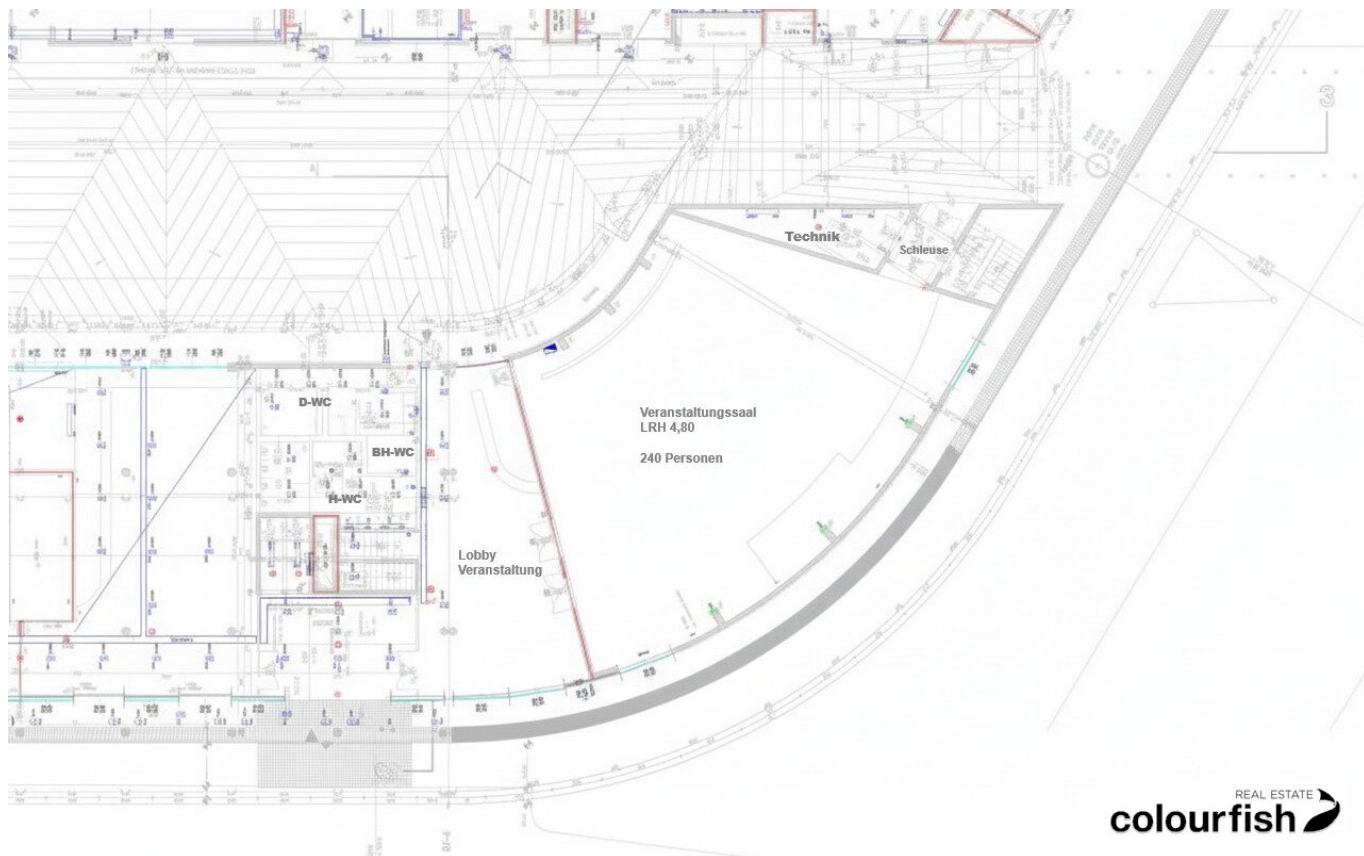
colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Vielseitige Fläche mit Potenzial für alternative Nutzungskonzepte

Neben der klassischen Nutzung als Veranstaltungsfläche eröffnet die Immobilie im Erdgeschoß durch ihre großzügige Raumhöhe attraktive Perspektiven für innovative Nutzungskonzepte. Besonders hervorzuheben ist der externe Zugang, der eine unabhängige Erschließung außerhalb des regulären Bürobetriebs erlaubt. Dadurch eignet sich die Fläche ideal für Nutzungen mit eigenständigen Öffnungszeiten oder erhöhter Besucherfrequenz. Die offene Raumstruktur sowie die beeindruckende Raumhöhe schaffen optimale Voraussetzungen für Konzepte, die Großzügigkeit und Bewegungsfreiheit erfordern.

Denkbar sind unter anderem ein Indoor-Spielplatz, ein Showroom, Fitness- oder Bewegungsflächen, ein Kreativstudio, eine Ausstellungsfläche oder auch Schulungs- und Erlebniswelten. Die vorhandene Infrastruktur – inklusive Sanitäreinrichtungen, Nebenflächen und technischer Grundausstattung – unterstützt eine rasche Umsetzung unterschiedlichster Nutzungsideen.

Potenzielle Nutzungsmöglichkeiten im Überblick:

- Indoor-Spiel- oder Freizeitkonzepte
- Fitness- und Bewegungsangebote (z. B. Yoga, Personal Training, Tanz)
- Showroom oder Präsentationsflächen
- Kreativ- und Atelierflächen
- Schulungs- und Workshopräume

Diese Fläche bietet somit eine seltene Kombination aus Flexibilität, Eigenständigkeit und räumlicher Qualität – ideal für Betreiber, die ein individuelles und aufmerksamkeitsstarkes Nutzungskonzept realisieren möchten.

Ausstattung:

- separaten Außenzugang der einen 24/7 Zugang gewährt.
- Vorraum
- getrennte WC Einheiten
- Behinderten WC
- Veranstaltungsraum mit Medientechnik (Bestuhlung bei Bedarf vorhanden)
- 2 Lagerräume
- Innenliegende elektrische Beschattung
- Parkettboden
- Belüftungsanlage
- Anlieferung über separaten Zugang möglich

Im Haus befindet sich auch eine Eurest Kantine.

verfügbare Fläche/Konditionen:

EG: 474,61 m²,

Nettomiete/Monat: € 12,50/m²

BK netto/Monat: € 4,08/m²

Alle Preise zzgl. 20% USt.

In direkter Umgebung befindet sich eine Vielzahl von Nahversorgern wie Eurospar, BILLA PLUS, Penny oder Hofer, sowie einige Tankstellen der Konzerne Shell, BP und Eni.

Das Shopping-Center-Nord sowie das Donauzentrum befinden sich jeweils sieben beziehungsweise zehn Fahrminuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

S-Bahn: S1, S2, S7, REX

Bus: 30A, 31A

Individualverkehr:

A22 Donauuferautobahn

S2 Wiener Nordrand Schnellstraße

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap