

**Repräsentative Bürofläche mit ca. 213 m² in Nußdorf –
Klimaanlage, flexible Raumstruktur und Glasbüros**



Objektnummer: 5743

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Bürofläche:	212,58 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaltmiete (netto)	2.338,38 €
Kaltmiete	2.906,26 €
Miete / m ²	11,00 €
Betriebskosten:	530,26 €
Sonstige Kosten:	37,62 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Gesamtbelastung - zuzüglich 20 % MWSt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH

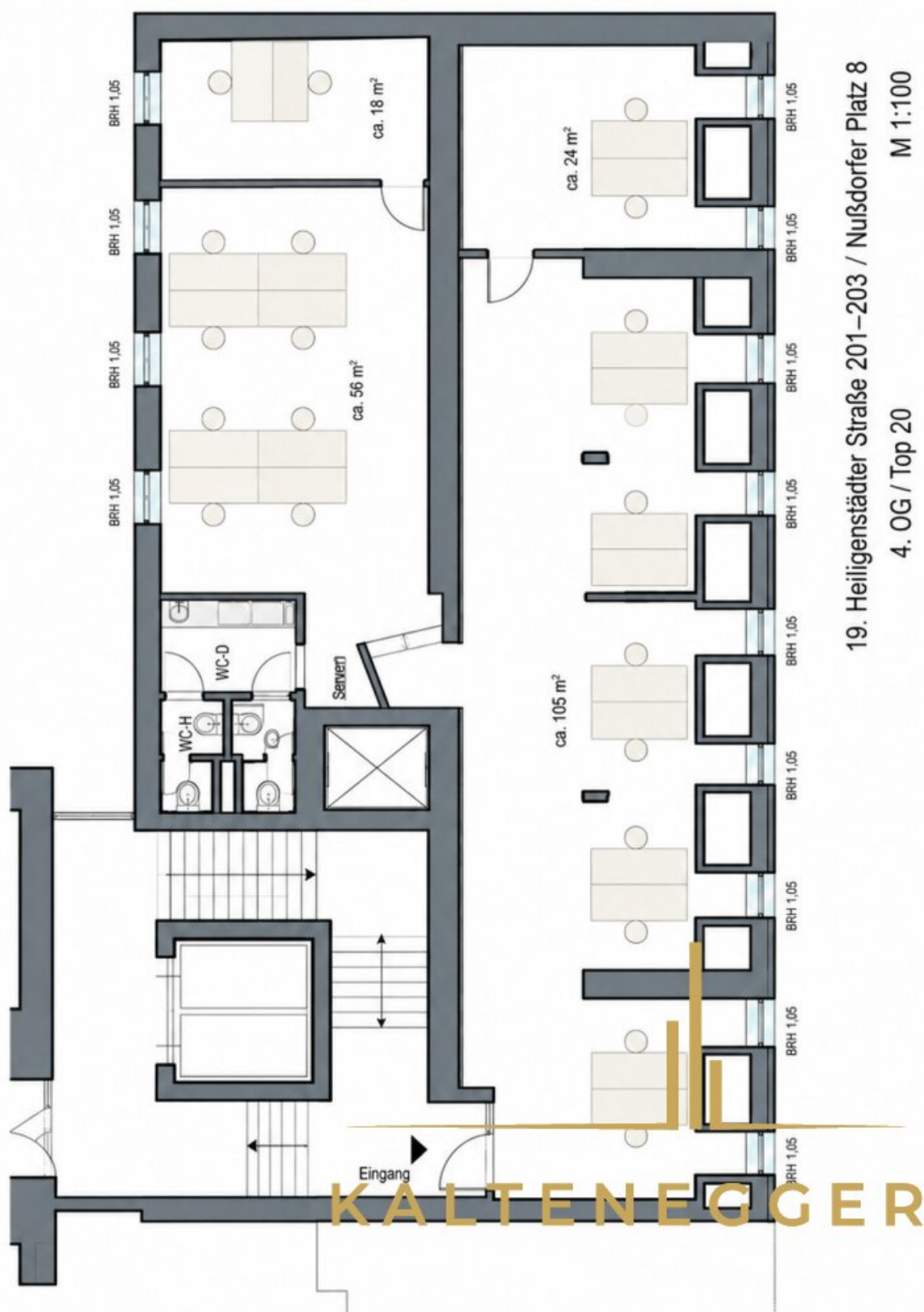












19. Heiligenstädter Straße 201–203 / Nußdorfer Platz 8
4. OG / Top 20
M 1:100

Objektbeschreibung

Einleitung:

Helle Büroräume, transparente Glasabtrennungen und großzügige Arbeitsbereiche prägen diese rund **213 m² große Bürofläche in Nußdorf**. Die bestehende Raumstruktur verbindet klar abgegrenzte Einzel- bzw. Besprechungsräume mit offenen, flexibel nutzbaren Bereichen und bietet damit gute Voraussetzungen für unterschiedliche moderne Bürokonzepte. Parkettböden, Klimatisierung, eine separate Küche und zwei WC-Einheiten ergänzen die funktionale Ausstattung.

Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude in **1190 Wien, unmittelbar beim Nußdorfer Platz**. Der Zugang zum Haus erfolgt über die Heiligenstädter Straße 201, das Büro befindet sich im DG - entspricht dem 4. Stock.

Auf rund **212,58 m² Nutzfläche** bietet die Einheit eine abwechslungsreiche und gut nutzbare Raumstruktur. Besonders attraktiv ist der hofseitige Bereich mit mehreren durch Glaswände voneinander getrennten Büroräumen. Die transparenten Trennwände sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und ermöglichen gleichzeitig klar definierte Arbeits- und Besprechungsbereiche.

Der straßenseitige Teil der Einheit ist großzügiger und offener gestaltet und bietet sich beispielsweise für Teamarbeitsplätze, Projektflächen, Kopierer, Empfang, Besprechung oder kommunikative Arbeitsbereiche an. Durch die Kombination aus offenen und abgegrenzten Zonen lässt sich die Fläche an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen.

Ein Teil der Räume ist zur **Heiligenstädter Straße**, der andere Teil zum **Innenhof** orientiert.

Ergänzt wird die Bürofläche durch eine abgetrennte **Einbauküche sowie zwei separate WC-Einheiten**, jeweils mit Handwaschbecken. Parkettböden prägen die Büroräume und verleihen der Fläche einen hochwertigen und angenehmen Charakter.

Die vorhandene **Klimatisierung**, Video-Gegensprechanlage sowie die bestehende Netzwerkverkabelung schaffen gute technische Voraussetzungen für eine zeitgemäße Büronutzung.

Die Bürofläche eignet sich ideal für Beratungsunternehmen, Kanzleien, Steuerberatungen, Architektur- und Planungsbüros, IT-Unternehmen, Agenturen sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe, die Wert auf eine professionelle Arbeitsumgebung legen.

Ausstattung:

- ca. 212,58 m² Nutzfläche
- mehrere separat nutzbare Büroräume
- Glastrennwände in wesentlichen Bereichen
- großzügige offene Arbeits- und Kommunikationsflächen
- Ausrichtung sowohl zur Straße als auch zum Innenhof
- Parkettböden in den Büroräumen
- separate Einbauküche
- zwei separate WC-Einheiten
- Klimatisierung
- Gas-Etagenheizung (Therme in der Küche)
- strukturierte Netzwerkverkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Lift im Gebäude
- sofort verfügbar

- Stellplätze nach Verfügbarkeit zusätzlich anmietbar
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Parkplätze: in der hauseigenen Tiefgarage können Stapelparkplätze um je 100 € + MWSt pro Monat angemietet werden.

Anmietung Büro:

- Nettomiete 11,00 € / m²
- Vertragsdauer 5 - 10 Jahre, nach Vereinbarung
- Sofortiger Mietbeginn möglich
- Vermietung durch den Hauseigentümer

Hier die Herleitung der monatlichen Gesamtbelastung:

2.338,38 € Nettomietentgelt (11,00 € / m²)

530,26 € Anteilige Hausbetriebskosten netto (2,49 € / m²)

37,62 € Anteilige Lift-Betriebskosten netto

2.906,26 € Gesamtmiete inkl. HausBK und Lift netto

581,25 € 20 % MWSt

3.487,51 € Gesamtmiete inkl. MWSt => zu bezahlen

Kaution: 3 Monatsmieten

Maklerprovision: 3 Monatsmieten netto + 20 % USt

Gesetzliche Mietvertragsvergebühung an das Finanzamt: 1 % der Miete inkl. MWSt der Mietdauer

Lage:

Das Büro befindet sich in **Nußdorf im 19. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim Nußdorfer Platz.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Schnellbahnstation **Nußdorf (S40)**, die Straßenbahnlinie **D** und der Bus 400 befinden sich praktisch vor der Haustüre und gewährleisten eine rasche Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zur U-Bahn Station Heiligenstadt.

Auch das Umfeld trägt wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei. Zahlreiche Restaurants, ein Billa Supermarkt und eine Putzerei daneben, der Nussdorfer Markt sowie die nahe gelegenen Erholungsräume entlang der Donau und des Donaukanals bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Eine Post mit Personal ist in unmittelbarer Nähe.

Der Standort bietet eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur und der angenehmen Umgebung des traditionsreichen Stadtteils Nußdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Wir möchten Sie auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen Kaltenegger Realitäten und dem Auftraggeber hinweisen (durch frühere Beauftragung von Kaltenegger Realitäten).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.