Modernes Büro direkt bei S-Bahn Brünner Straße



Objektnummer: 7754

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	405,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	5.521,60 €
Kaltmiete	7.758,66 €
Miete / m²	13,60 €
Betriebskosten:	2.237,06 €
USt.:	1.551,73 €

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.











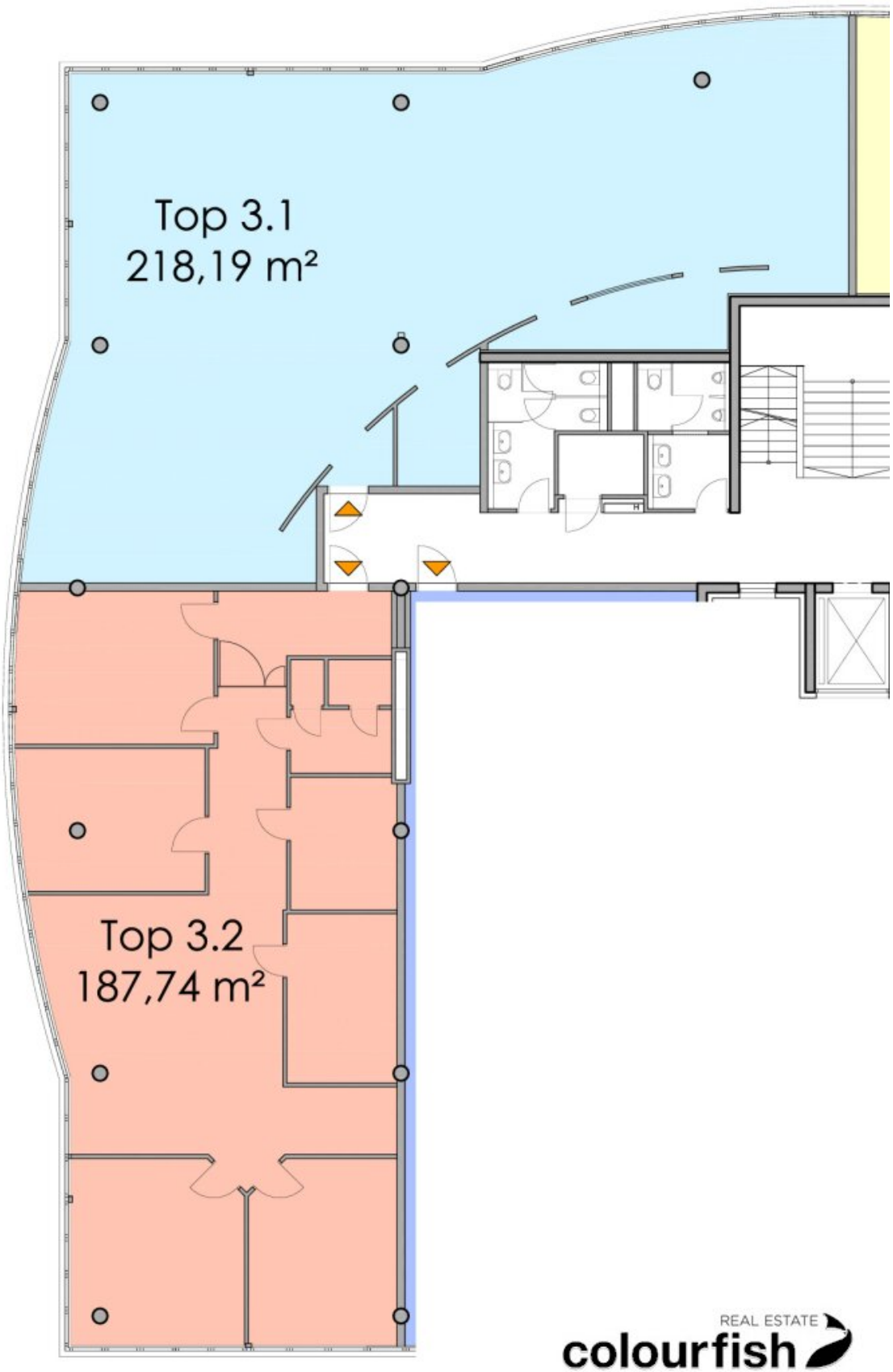







TECH21


REAL ESTATE
colourfish



REAL ESTATE colourfish

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 diese attraktive Bürofläche mit ca. 412 m² zur Vermietung. Die Fläche ist durch ein rund umlaufendes Fensterband sehr hell und freundlich. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen offenen Bereich und vier getrennt begehbare Büroräume, einen innenliegenden kleinen Besprechungsraum und einer ausgestatteten Teeküche. Die getrennten Sanitäreinheiten befinden sich am Gang und werden von den Mietern desselben Geschoßes gemeinsam genutzt, die Reinigung erfolgt durch die Hausverwaltung. Die bestehende Verkabelung vom Vormieter kann übernommen werden. Änderungen im Grundriss sind grundsätzlich denkbar.

PWK Stellplätze können je nach Verfügbarkeit am großzügigen Parkplatz dazu gemietet werden. Die wenige Meter entfernte SCN Shoppinig 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 3.1 ca. 218 m² - erweiterbar auf ca. 406 m²

Nettomiete/m²/Monat: € 13,60

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

PKW Stellplätze im Freien können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

weitere verfügbare Flächen:

1. OG Top 1.3. ca. 158 m² - netto € 13,60/m²/Monat

3. OG Top 3.2. ca. 188 m² - netto € 13,60/m²/Monat

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

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