Moderne Büroflächen mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten in Wien-Strebersdorf



Objektnummer: 1170572/51

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kommunikationsplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	315,00 m²
Heizwärmebedarf:	83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,51
Kaltmiete (netto)	3.843,00 €
Miete / m²	10,20 €
Betriebskosten:	1.102,50 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

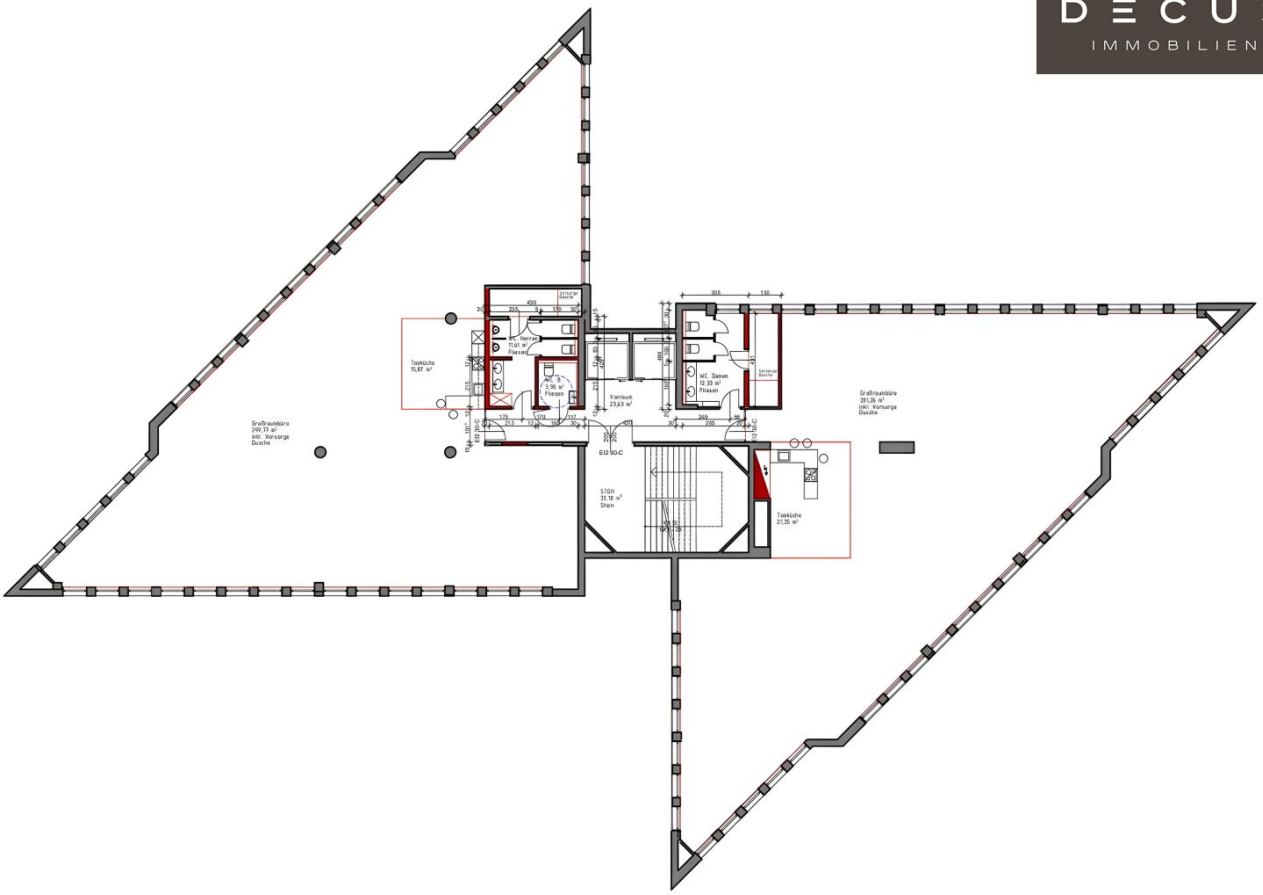
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10


Großraumbüro
200,77 m²
exkl. Vorsorge
Dusche
Teeküche
15,67 m²
Terrasse
77,61 m²
Fliesen
WC
5,96 m²
Fliesen
Vorraum
23,63 m²
WC Damen
12,33 m²
Fliesen
Terrasse
Dusche
Großraumbüro
251,26 m²
exkl. Vorsorge
Dusche
EG 150 C
LTGH
35,16 m²
Stein
Teeküche
21,35 m²

Objektbeschreibung

Gebäude und Lage:

Am Kommunikationsplatz im 21. Wiener Gemeindebezirk stehen moderne Büroflächen mit einer **Gesamtnutzfläche** von rund **4.800 m²** zur Vermietung. Das Gebäude wurde umfassend **generalsaniert** und bietet sowohl **sofort bezugsfertige Flächen** als auch Büroeinheiten, deren Ausbau noch individuell an die Anforderungen zukünftiger Mieter angepasst werden kann. Eine Anmietung ist **geschoßweise oder in Teilflächen** möglich.

Die bereits **fertiggestellten Büroflächen** verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit Klimatisierung, Belüftung, Beleuchtung, Sonnenschutz, Teppichfliesen, Glaswänden sowie einer modernen Verkabelung. Die Raumstruktur reicht von Einzelbüros über Besprechungsräume bis hin zu offenen Bürobereichen und eignet sich damit für unterschiedliche Unternehmensgrößen und Arbeitskonzepte.

Für Flächen im **Edelrohbau** kann der Innenausbau entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Mieters umgesetzt werden. Dadurch lassen sich individuelle Raumkonzepte realisieren – von klassischen Bürostrukturen bis hin zu offenen Arbeitswelten.

Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Die **Prager Straße** sowie die **Donauuferautobahn A22** sind in unmittelbarer Nähe, wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar sind. Busverbindungen befinden sich nur wenige Schritte entfernt, der **Bahnhof Strebersdorf** ist ebenfalls gut erreichbar. Nahversorger und Gastronomiebetriebe befinden sich im direkten Umfeld.

Ein weiterer Vorteil des Standorts sind bis zu **133 anmietbare Stellplätze** sowie die Möglichkeit, eine Kantine mit Aufwärmküche zu betreiben. Die Betriebskosten beinhalten bereits Heiz- und Kühlungskostenakonten. Das Objekt eignet sich insbesondere für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf oder mehreren Abteilungen an einem Standort.

Highlights auf einen Blick:

- Gesamtnutzfläche ca. 4.800 m², teilbar
- Sofort verfügbare sowie individuell ausbaubare Büroflächen
- ca. 2.790m² vom Erdgeschoß bis in das 3. OG - derzeit im Edelrohbau

- ca. 2.010m² im 4.-6. OG - sofort verfügbar
- Heizung mittels **Fernwärme**
- Hochwertige Ausstattung mit Klimaanlage, Lift und moderner Gebäudetechnik
- Flexible Raumgestaltung von Einzelbüros bis Open Space
- 133 Stellplätze verfügbar
- Stellplätze mit **E-Ladestationen** verfügbar
- Sehr gute Anbindung an die A22 sowie den öffentlichen Verkehr
- Erstbezug nach Generalsanierung

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 83 kWh/m²a

Stellplätze:

Auf der Liegenschaft stehen **133 PKW-Stellplätze** zur Anmietung zur Verfügung.

EUR 65,-- zuzüglich 20% Umsatzsteuer monatlich / Stellplatz

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Lohnergasse**, direkt am Kommunikationsplatz (ca. 15–75 m vom Gebäude entfernt). Dort verkehrt die **Buslinie 34A** und verbindet den Standort einerseits mit dem Bahnhof **"Floridsdorf"** (U6, S-Bahn, Regionalzüge) und andererseits mit dem Bahnhof **"Wien Strebersdorf"** (S3, S4).

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap