

## **Vielseitig nutzbare Bürofläche im Donauzentrum**



Hauptraum

**Objektnummer: 337/04919**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Nutzfläche:</b>	424,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,05
<b>Gesamtmiete</b>	9.132,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.247,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.363,62 €
<b>USt.:</b>	1.522,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3BMM

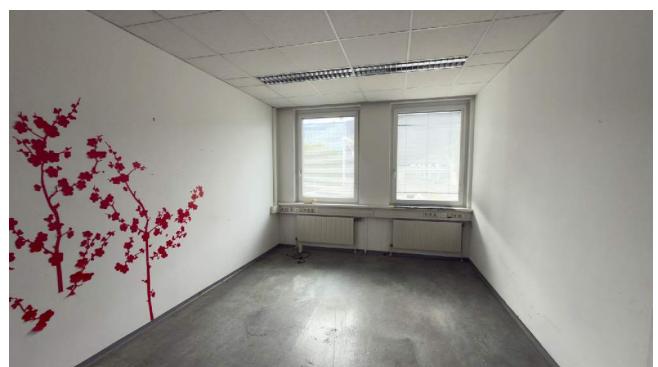
## Ihr Ansprechpartner

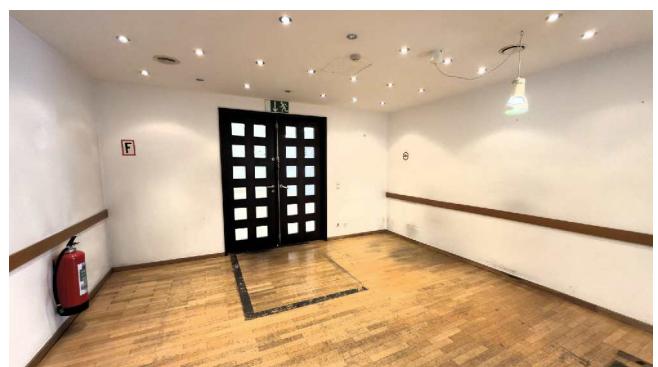
**MA Florian Bogner**

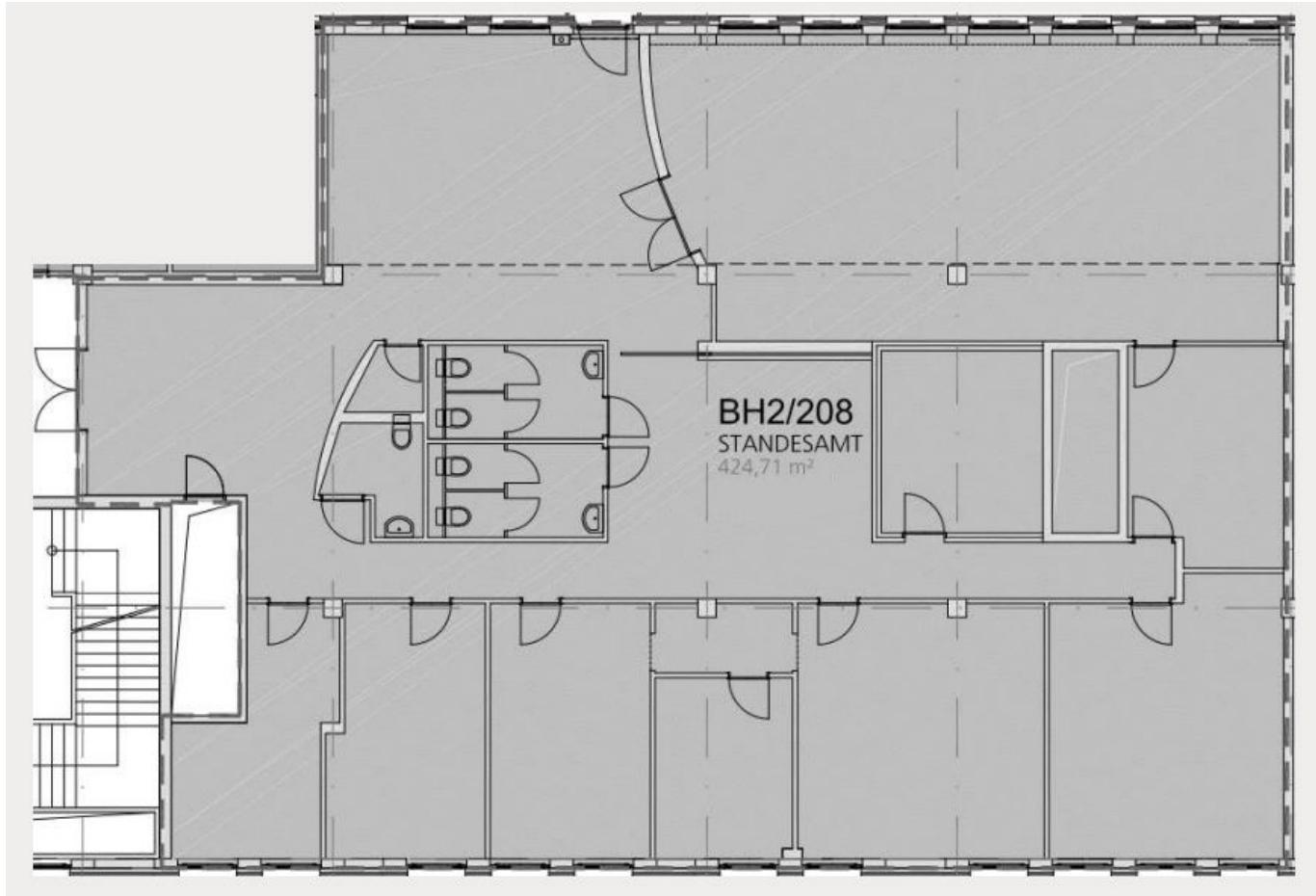
Colliers

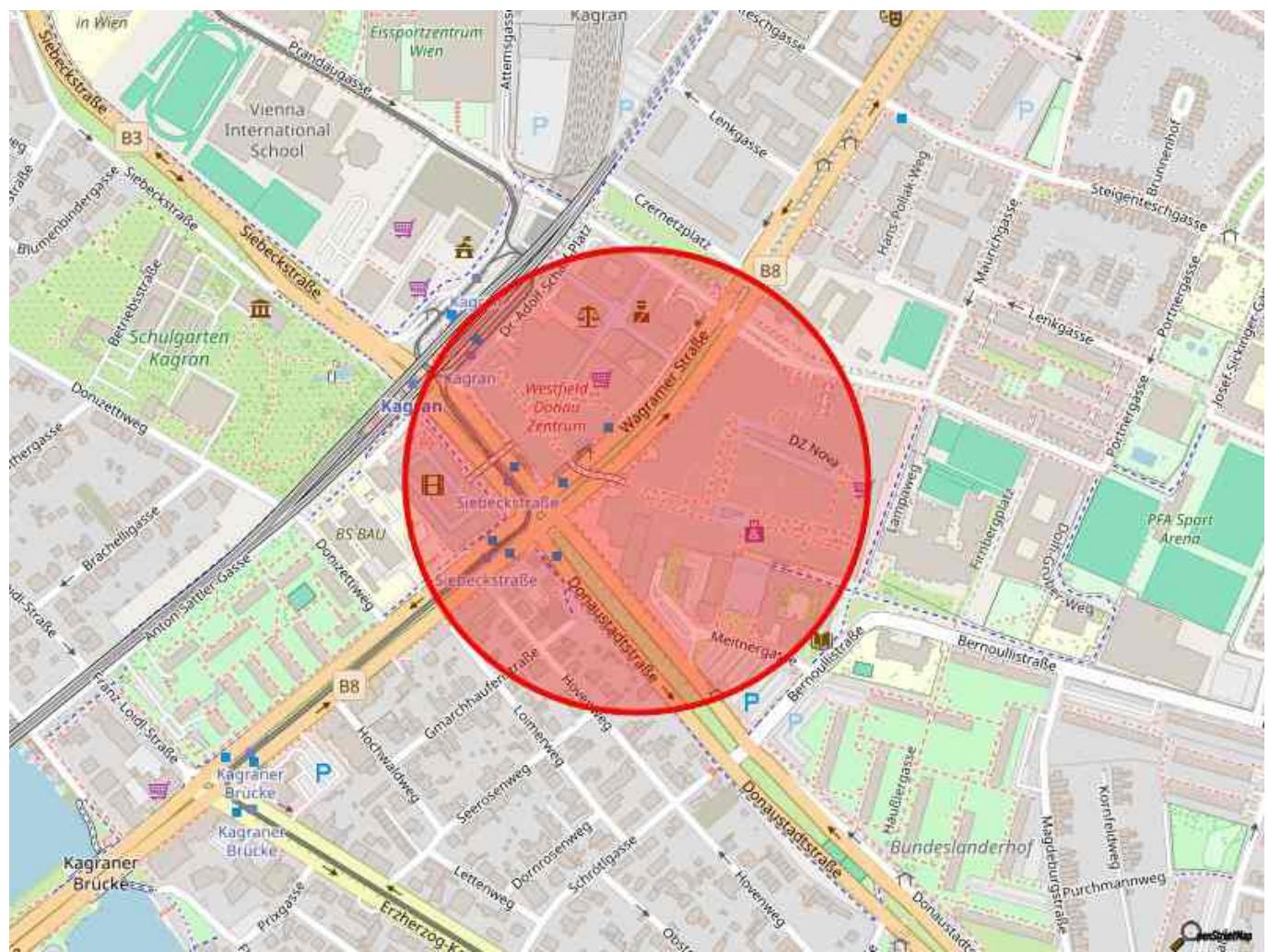
T +43 1 535 53 05531  
F +43 1 535 53 25

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









# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Direkt im Donauzentrum gelegen, gelangt diese Bürofläche in die befristete Vermarktung. Der Zugang zur Fläche erfolgt über ein straßenseitig begehbares Stiegenhaus (auch mittels Rampe zugänglich) mit zwei Liften.

Die Fläche wurde vormals als Standesamt genutzt, es lassen sich verschiedene Nutzungskonzepte in Abstimmung mit dem Eigentümer realisieren. Auf rund 425 m<sup>2</sup> bieten die Räumlichkeiten derzeit einen großzügigen Vorräum mit Zugang auf das Dach, einen Hauptaum (klimatisiert), sowie 8 getrennt begehbarer Räume. Weiters sind 5 WCs und ein Abstellraum vorhanden.

Der Mieter profitiert neben der ausgezeichneten Infrastruktur des Donauzentrums auch von der besonders guten Anbindung mit der U1 (14 Minuten zum Stephansplatz).

## VERFÜGBARKEIT

ab sofort

## VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN

BH2 – 208 425 m<sup>2</sup> € 10,00 ab sofort  
BH2 – 211 670 m<sup>2</sup> € 10,00 nach Vereinbarung  
BH2 – 309 564 m<sup>2</sup> € 12,00 nach Vereinbarung  
BH2 - 203 20 m<sup>2</sup> € 10,00 ab sofort

Betriebskosten inkl. Heizung und Kühlung:  
€ 8,20

## AUSSTATTUNG

Parkettboden / Kunststoffboden  
Verkabelung entlang Parapet  
innenliegende Beschattung  
Lift  
Klimaanlage  
öffentliche Fenster

## TECHNISCHE DETAILS

Neubau  
barrierefrei

Energiekennwerte:  
Energieklasse B  
Heizwärmebedarf: 42 kWh/m<sup>2</sup>a

## LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

öffentlicher Verkehr:

U-Bahn: U1

Schnellbahn: -

Straßenbahn: 25

Bus: 22A, 26A, 93A, 94A

Individualverkehr:

Wagramer Straße, Donaufelder Straße

## INFRASTRUKTUR

Durch die Lage direkt am Donauzentrum liegt eine große Vielzahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür“. Auch eine sehr gute Anbindung an das Straßennetz (Wagramer Straße, Donaufelder Straße), sowie an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, 25er, diverse Busse) ist gegeben.

## KAUTION

3-6 Bruttomonatsmieten

## PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBI.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten