

Attraktive Kleinbürofläche nahe U6 Nussdorferstraße



Objektnummer: 6469

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	69,45 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	951,47 €
Kaltmiete	1.135,51 €
Miete / m²	13,70 €
Betriebskosten:	184,04 €
USt.:	227,10 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

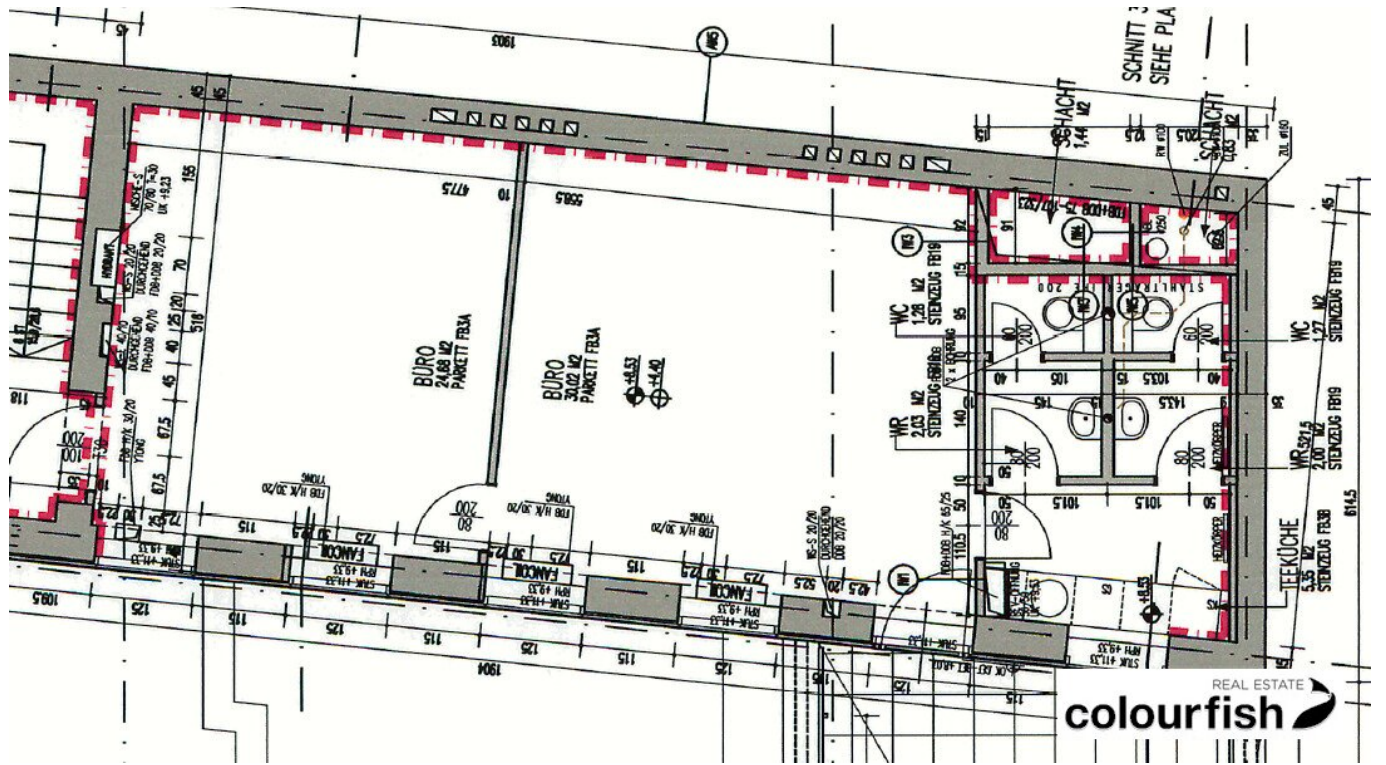
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

In zentraler Lage im 19. Bezirk kommt dieses Büro mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m² zur Vermietung. Die Fläche befindet sich im 4. Obergeschoß. Das Büro liegt im ruhigen und sehr gepflegten Innenhof eines modernen Bürogebäudes.

Der äußerst gepflegte Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Altbau mit gegliederter Fassade sowie zwei modernen Gebäudeteilen im Innenhof. Die Heizung bzw. Kühlung erfolgt über Fan Coils. Die Verkabelung erfolgt über Fensterbank-Kabelkanäle. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze dazu gemietet werden. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift, bis zum Lift sind ca. 10 Stufen zu überwinden, ein barrierefreier Zugang ist daher nicht möglich.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die Nähe zur U6-Station "Nußdorfer Straße" bzw. U4/U6 Station "Spittelau" sowie den Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Rückgebäude 3.OG: ca. 69 m² - netto € 13,70/m²/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m²/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m²/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Flächen:

Neubau EG: ca. 150 m² - netto € 13,34/m²/Monat

Neubau rechts 1. OG: ca. 296 m² - netto € 14,00/m²/Monat (teilbar ab ca. 226 m²)

Altbau 1.OG: ca. 198 m² - netto € 15,70/m²/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m² - netto € 15,70/m²/Monat

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Parkettböden

- Kühlung
- ausgestattete Teeküchen
- Aufzug

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6 (Nußdofer Straße, Spittelau)

Straßenbahn: 37, 38

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap