

## Attraktive Büroflächen in der Galerie Wieden



**Objektnummer: 6370**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	334,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.974,60 €
<b>Kaltmiete</b>	5.424,96 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.450,36 €
<b>Heizkosten:</b>	367,40 €
<b>USt.:</b>	1.158,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

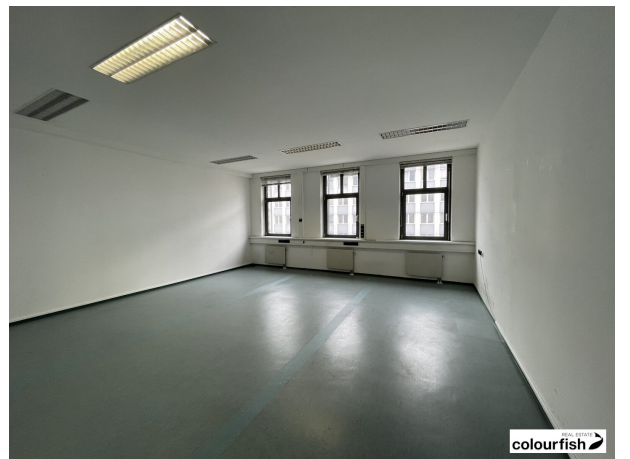




REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**

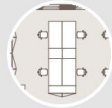


**colourfish**

2 MIETEINHEITEN

~ 445 m<sup>2</sup>

~ 335 m<sup>2</sup>



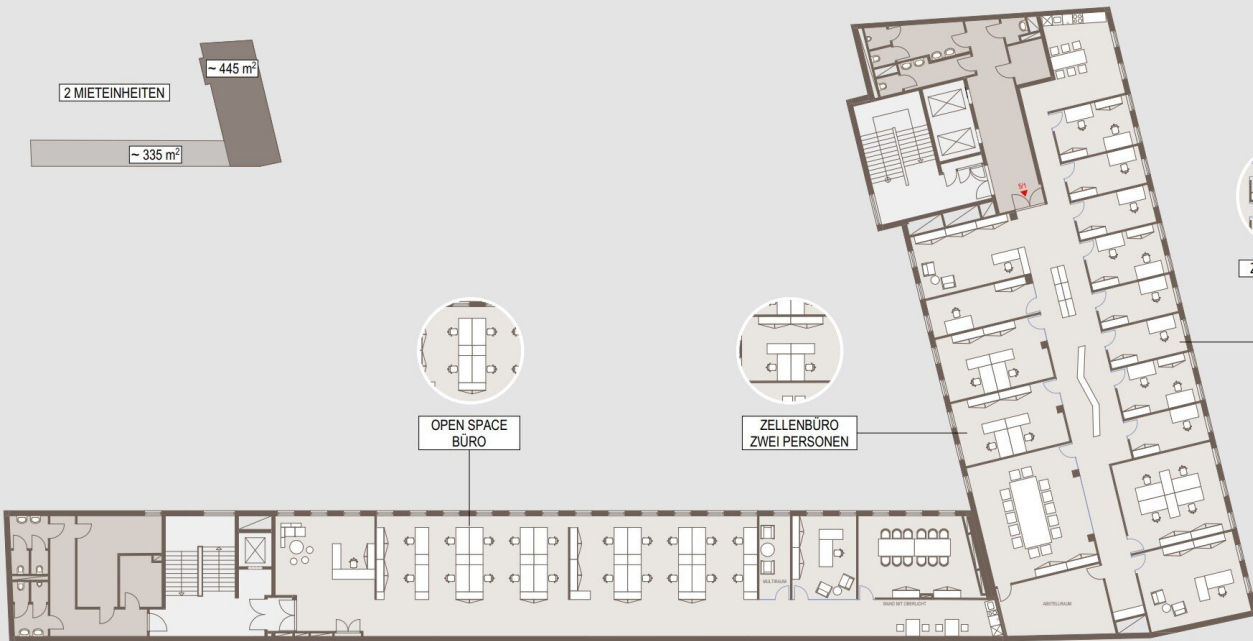
OPEN SPACE  
BÜRO



ZELLENBÜRO  
ZWEI PERSONEN

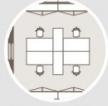
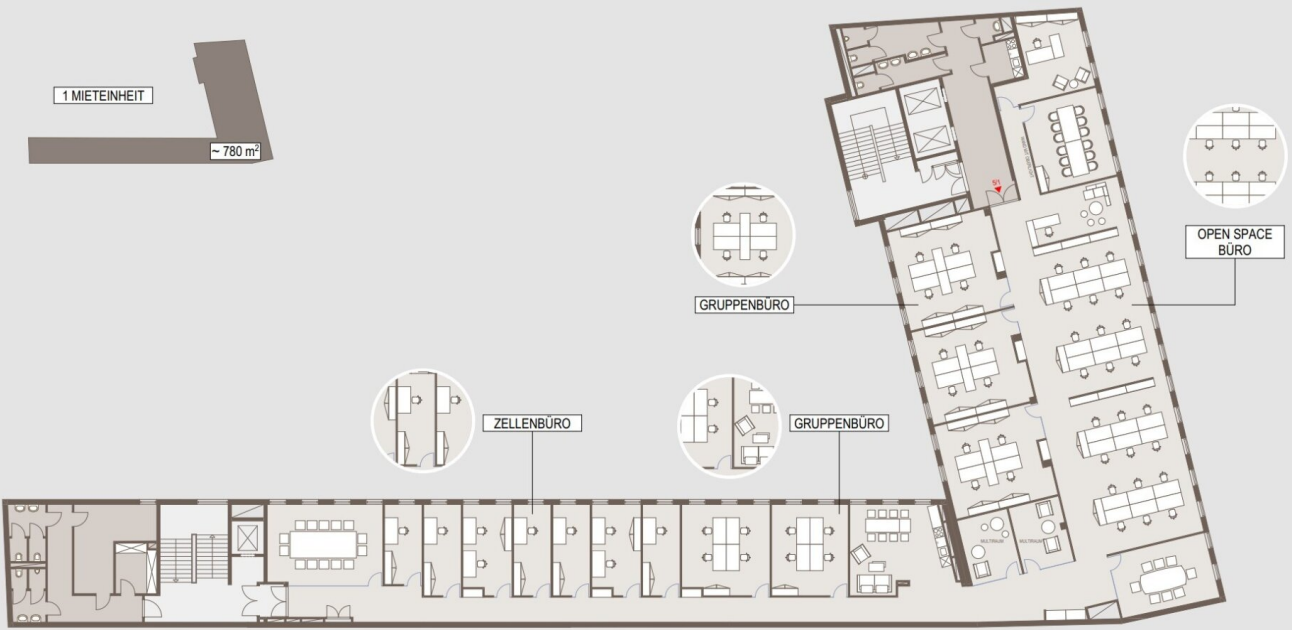


ZELLENBÜRO



1 MIETEINHEIT

~ 780 m<sup>2</sup>



GRUPPENBÜRO



ZELLENBÜRO



GRUPPENBÜRO



OPEN SPACE  
BÜRO

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks unweit der Wirtschaftskammer Österreich gelangen in der Galerie Wieden moderne Büroflächen in die Vermietung. Die Büroflächen weisen einen grundsätzlich flexiblen Grundriss auf und werden vom Eigentümer vor Übergabe saniert. Mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können bei der Sanierung berücksichtigt werden. Bei der Grundrissplanung können unterschiedliche Bürokonzepte mit Zellenbüros oder auch mit größeren Gruppenbüros und attraktiven Begegnungszonen gleichermaßen realisiert werden. Die hellen und freundlichen Büroräume orientieren sich zur Wiedner Hauptstraße sowie zum großzügigen und ruhigen Innenhof. Die Erschließung erfolgt über zwei separate Lift-Stiegenhäuser: Stiege 1 verfügt über einen eigenen großzügigen Eingang für Büromieter, Stiege 2 ist direkt von der Einkaufspassage im Erdgeschoß erreichbar. Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden. In den drei Untergeschoßen können trockene und gut erreichbare Lagerräume in unterschiedlichen Größen dazu gemietet werden.

Die Büroflächen liegen direkt auf der Wiedner Hauptstraße. Die Galerie Wieden beherbergt als attraktives Büro- und Nahversorgungseinkaufszentrum beherbergt im Erdgeschoß Geschäfte des täglichen Bedarfs. In direkter Umgebung sorgen weitere Geschäfte und Lokale für eine optimale Infrastruktur.

Die Vermietung der Objekte erfolgt befristet.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

OG 4 Top 4.2: ca. 334 m<sup>2</sup> - netto ab € 11,90/m<sup>2</sup>

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

OG 1: ca. 163 m<sup>2</sup> - netto ab € 10,00/m<sup>2</sup>

OG 2: ca. 470 m<sup>2</sup> - netto ab € 11,90/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: € 4,34/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Heizkosten: € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Lagerflächen in unterschiedlichen Größen im Untergeschoß

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Kühlung
- flexible Grundrisse
- öffnenbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Bodenbelag (Teppich o.ä.)
- außenliegender Sonnenschutz
- EDV Leerverrohrung über Fensterbankkabelkanäle
- getrennte Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 1,62, Lokalbahn Wien Baden

U-Bahn: U1 Taubstummengasse fußläufig erreichbar

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap