

## Geräumiges Büro mit Terrasse und optimaler Helligkeit



**Objektnummer: 17674**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	525,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	525,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	525,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



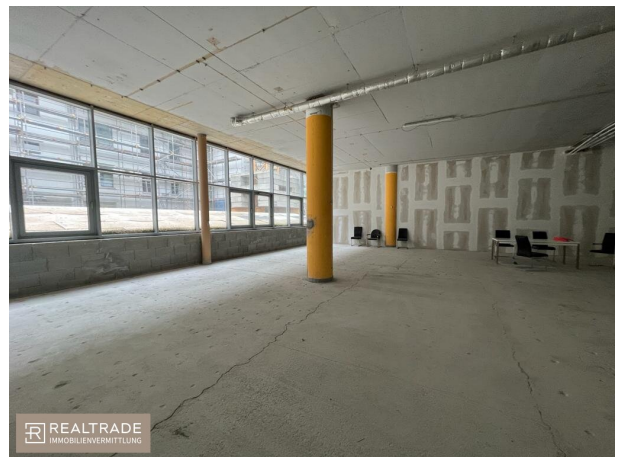
### Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966

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









## Objektbeschreibung

Hier werden Ihre Business-Träume wahr: Zur **Vermietung ab sofort** gelangen mehrere **Geschäfts- oder Ordinationsflächen** in **perfekt an das Verkehrsnetz angebundener Lage** direkt „am Floridsdorfer Spitz“ im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Die zu vermietenden Objekte befinden sich im **Erdgeschoß** und im **1., 2., 3., 4. und 5. Stockwerk** des renommierten **Neubau-Bürogebäudes „Am Spitz“**. Sie können jeweils sowohl per **Fahrstuhl** als auch zu Fuß über das jeweilige Stiegenhaus (Stiege 1-6) erreicht werden. Eigene **Sanitär- und Waschanlagen** sind pro Mietobjekt vorhanden, ebenso wie eine **Lüftungs- und Brandmeldeanlage**, die vom Mieter gewartet werden muss. Die natürliche Belichtung der jeweiligen Objekte ist durch **weitläufige Fensterflächen an der Hausfront** gegeben, computergerechte Innenbeleuchtung können Sie ganz nach eigenen Wünschen installieren.

Die großzügige Gestaltung der Flächen ist **ideal für ein Büro oder eine Ordination** – es ist jedoch dem Mieter überlassen, welches Gewerbe bzw. welche Branche er in den Räumlichkeiten ausüben möchte. Dementsprechend kann die Raumaufteilung pro Objekt (siehe Plan) auch auf Wunsch des Mieters abgeändert werden. Ihr Zustand ist ideal für Adaptierungen.

Lage:

Das Neubaugebäude ist sowohl per PKW über die A22 und die Floridsdorfer Hauptstraße als auch über diverse S-Bahn-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Autobuslinien perfekt an die Wiener City als auch an Wien Umgebung angebunden. **Ausreichend Parkplätze** befinden sich in der **hauseigenen Tiefgarage** – diese können bei Bedarf auch direkt für fix angemietet werden. In der Nähe befinden sich außerdem diverse Gastronomie- sowie Einkaufsmöglichkeiten, Post- und Bankfilialen. Direkt hinter dem Haus liegt auch das Floridsdorfer Amtshaus, das in seiner ursprünglichen architektonischen Form namensgebend für den „Spitz“ war.

Verkehrsanbindung:

Öffentlich: S-Bahn: S1, S2, S3, S15

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 26, 30 und 31

Autobusse: 28A, 29A, 20B, 33B

Mit dem PWK: A22, Floridsdorfer Hauptstraße

## **INFORMATION- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:**

Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur *Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!* B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH, ein Newcomer am heimischen Immobilienmarkt konzipiert mit Ende 2015 eine Neuausrichtung seiner Vermarktungsaktivitäten. Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung. Denn schließlich handelt es sich gerade bei einem Immobilienerwerb um eine langfristige Investition, da sollte man auf einen leistungsstarken Partner nicht verzichten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap