

Modernes Erdgeschoß Büro im Innenhof



Objektnummer: 6882

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	2.001,00 €
Kaltmiete	2.398,50 €
Miete / m²	13,34 €
Betriebskosten:	397,50 €
USt.:	479,70 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



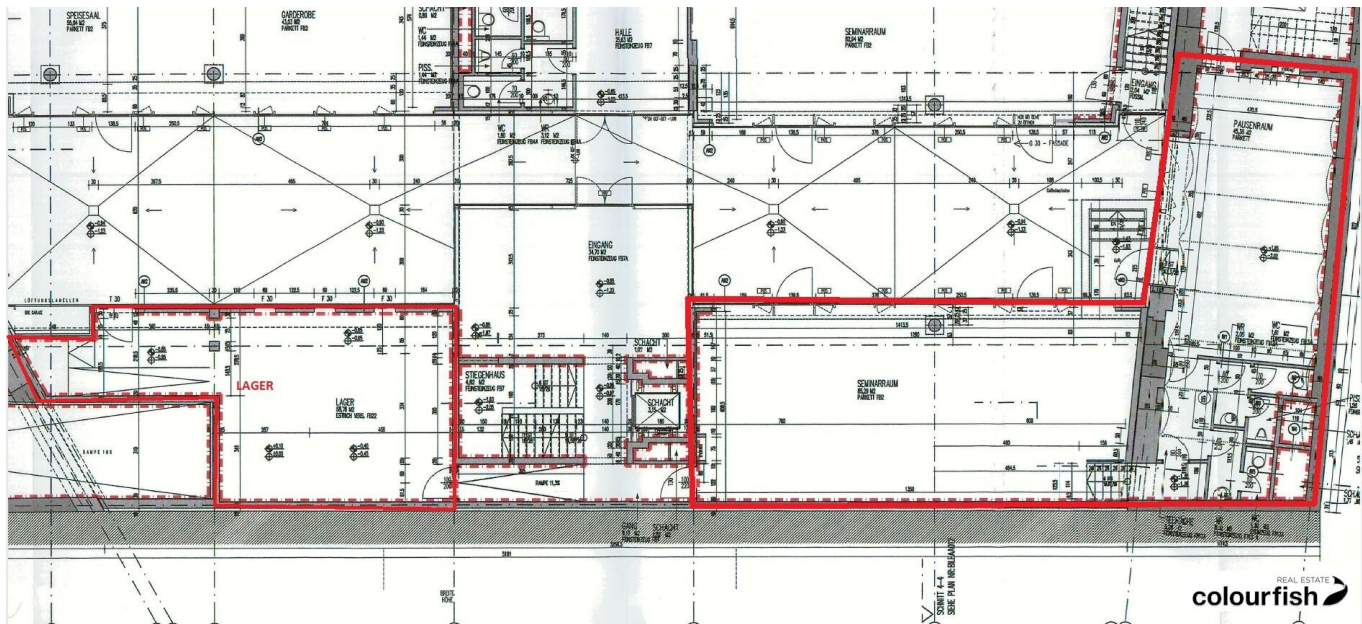
Florian Rainer

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 in Döbling kommt dieses Dachgeschoßbüro mit großer Dachterrasse zur Vermietung. Die Einheit wird derzeit noch als Ordination genutzt, die Dachterrasse ist über eine innenliegende Wendeltreppe erreichbar. Die Büroräume haben durch den großzügigen Dachausbau einen loftartigen Charakter. Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar.

Der äußerst gepflegte Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Altbau mit gegliederter Fassade sowie zwei modernen Gebäudeteilen im Innenhof. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift. 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.

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:

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

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m²/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m²/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Flächen:

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

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

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Parkettböden
- Kühlung
- ausgestattete Teeküchen
- Dachterrasse
- Aufzug
- ausgestattete Sanitäreinheiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6

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