

## **Funktionale Büroräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Gablenzgasse und Wattgasse**



**Objektnummer: 2312**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	54,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,81
<b>Kaltmiete (netto)</b>	413,10 €
<b>Kaltmiete</b>	624,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,15 €
<b>Heizkosten:</b>	32,48 €
<b>USt.:</b>	131,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



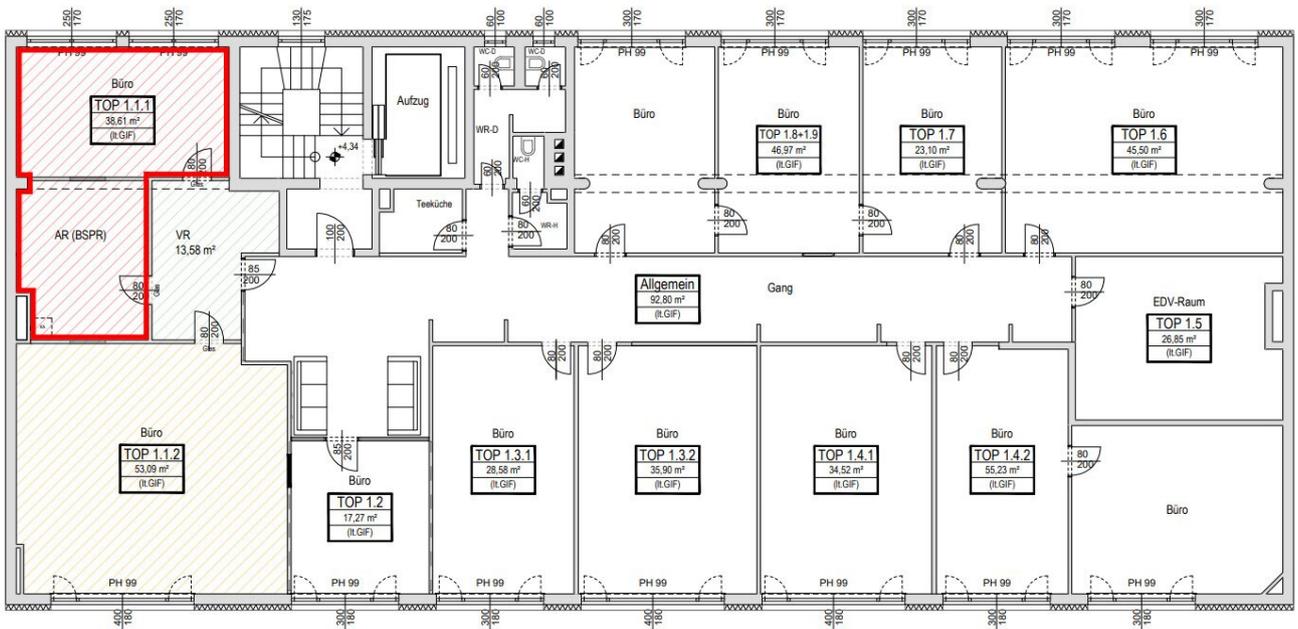
**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909







<b>Top 1.1.1</b>	<b>Nettonutzfläche</b>	<b>38,61 m<sup>2</sup></b>
	<b>zzgl. Vorraum / Allgemeinflächen</b>	<b>15,53 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttonutzfläche (=Basis für Verrechnung)</b>	<b>54,14 m<sup>2</sup></b>

# Objektbeschreibung

## **Funktionale Büroräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Gablenzgasse und Wattgasse**

Zur Vermietung gelangt eine Büroeinheit mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 54m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde 2009 generalsaniert und thematisch auf den neusten Stand gebracht. Das Gebäude besticht durch seine flexible Nutzbarkeit. Im 1.Obergeschoss wurden kleinere Büroeinheiten implementiert. Die Büroeinheiten sind hell, verfügen großteils über Parkettboden und sind teilweise mit partiellen Glastrennwänden ausgestattet. WC-Einheiten und Teeküche sind in jedem Stockwerk vorhanden. EDV Verkabelung ist mittels Kabelkanäle möglich.

Das Objekt liegt in der Kreitnergasse in unmittelbarer Nähe der Schmelz. Gablenzgasse bzw. Wattgasse sorgen für eine optimale Anbindung an den Individualverkehr. Die strategisch wichtigen Verbindungsstraßen durch die Stadt wie Gürtel, Wattgasse, Johnstraße und Hadikgasse (Anschluss an A1) sind von der Kreitnergasse schnell und leicht erreichbar. Mehrere Straßenbahn und Buslinien binden das Objekt an den öffentlichen Verkehr an. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Italiener. Die Supermärkte Penny, Billa und Hofer sind ebenso fußläufig erreichbar. Die Näher zur Lugner City rundet das Infrastrukturangebot ab.

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

1.OG: ca. 54 m<sup>2</sup> - netto € 7,63/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 3,90/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Lift- und Stromkonto

Heizkostenkonto: netto € 0,60/m<sup>2</sup>/Monat

Die Nutzflächen verstehen sich inklusive anteiliger Allgemeinfläche. Je nach Verfügbarkeit können PKW-Stellplätze zu je € 75,00/Monat angemietet werden.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

Mietdauer: 3-5 Jahre befristet

### **Ausstattung:**

- Personenaufzug
- Abgehängte Decke

- Kabelkanäle
  
- KAT-7-Verkabelung vorhanden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3, U6

Autobus: 48A, 10A, 12A, 45A, 63 A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A1

Straßenanbindung B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 30 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap