

## **Gekühlte Kleinbüros Nähe Siemensstraße - provisionsfrei**



**Objektnummer: 6950**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	26,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 4,00
<b>Kaltmiete (netto)</b>	239,40 €
<b>Kaltmiete</b>	343,14 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,80 €
<b>Heizkosten:</b>	47,88 €
<b>USt.:</b>	78,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für den Mieter

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

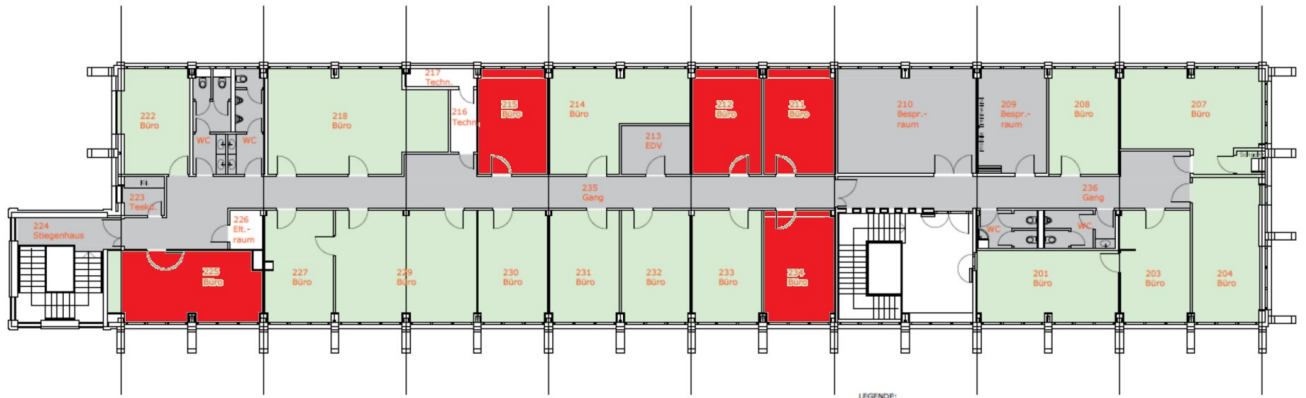
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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









LEGENDE:

- verfügbare Mietflächen
- vermietete Flächen
- ALLGEMEINFLÄCHE

# Objektbeschreibung

## Gekühlte Kleinbüros mit attraktivem Preis Leistungsverhältnis zu mieten

In dieser gepflegten Gewerbeliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk kommen im 2. Obergeschoß Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Vermietung. Auf einer Gesamtfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> können einzelne Büroräume ab einer Größe von ca. 26 m<sup>2</sup> angemietet werden. Die Sanitäreanlagen, Teeküche wie auch die zwei zentralen Besprechungsräume werden gemeinschaftlich genutzt. Alle Büros sind sehr hell und werden über raumweise steuerbare Fan Coils beheizt bzw. gekühlt. Die Betriebskosten werden pauschaliert verrechnet, enthalten ist auch die Reinigung der Allgemeinflächen sowie das allgemeine Internet über Glasfaseranschluss beinhalten. Die Energiekosten werden verbrauchsabhängig nach m<sup>2</sup> abgerechnet. Das 2. OG ist nur über ein Stiegenhaus erreichbar, das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Am Gelände können je nach Verfügbarkeit PKW Stellplätze dazu gemietet werden.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

Top 222: ca. 26,6 m<sup>2</sup> - netto € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenpauschale: netto € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat

Kühlkostenkonto: netto € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat

Stromkostenkonto: netto € 0,90/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen. Weitere Büroräume in unterschiedlichen Größen können zu den oben angeführten Konditionen dazu gemietet werden.

### Ausstattung

- Öffenbar Fenster
- Außenjalousien
- Fan Coils (Heizen und Kühlen)

- Gemeinsam genutzte Teeküchen
- Gemeinsam genutzte Sanitäreinheiten (Damen/Herren)
- 2 Allgemeine Besprechungsräume
- Vinylboden
- Verkabelung über Fensterbankkabelkanäle
- Bürobeleuchtung

Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut, direkt angrenzend an die Liegenschaft befindet sich eine moderne EUROSPAR Filiale sowie eine Hofer Filiale. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig, öffentlich ist der Standort mit Bussen direkt von der S-Bahn-Station Siemensstraße bzw. U1 Station Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz sehr gut erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man über die Siemensstraße direkt zur Nordbrücke mit Anschlüssen zur A22, S2 bzw. weiter in die Innenstadt.

Je nach Verfügbarkeit können auf der Liegenschaft PKW-Stellplätze zu je brutto € 80,40/Monat angemietet werden.

Zusätzlich stehen auf der Liegenschaft eine Laborfläche (ca. 134 m<sup>2</sup>) sowie ein Lager (ca. 60 m<sup>2</sup>) und eine Werkstatt (ca. 156 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobus: 28A und 31A mit direkter Verbindung zur U1 Großfeldsiedlung oder U1 Kagraner Platz bzw. mit direkter Anbindung zur S-Bahn Station Siemensstraße (S1, S2, S7)

### **Individualverkehr:**

A22 Donauuferautobahn

Knoten Floridsdorf



Nordbrücke

Auffahrt zur S2

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap