

## **Kleinbüro Nähe Siemensstraße mit attraktivem Preis/Leistungsverhältnis**



**Objektnummer: 6951**

**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>	152,70 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>	1.374,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.969,83 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	458,10 €
<b>Heizkosten:</b>	274,86 €
<b>USt.:</b>	448,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

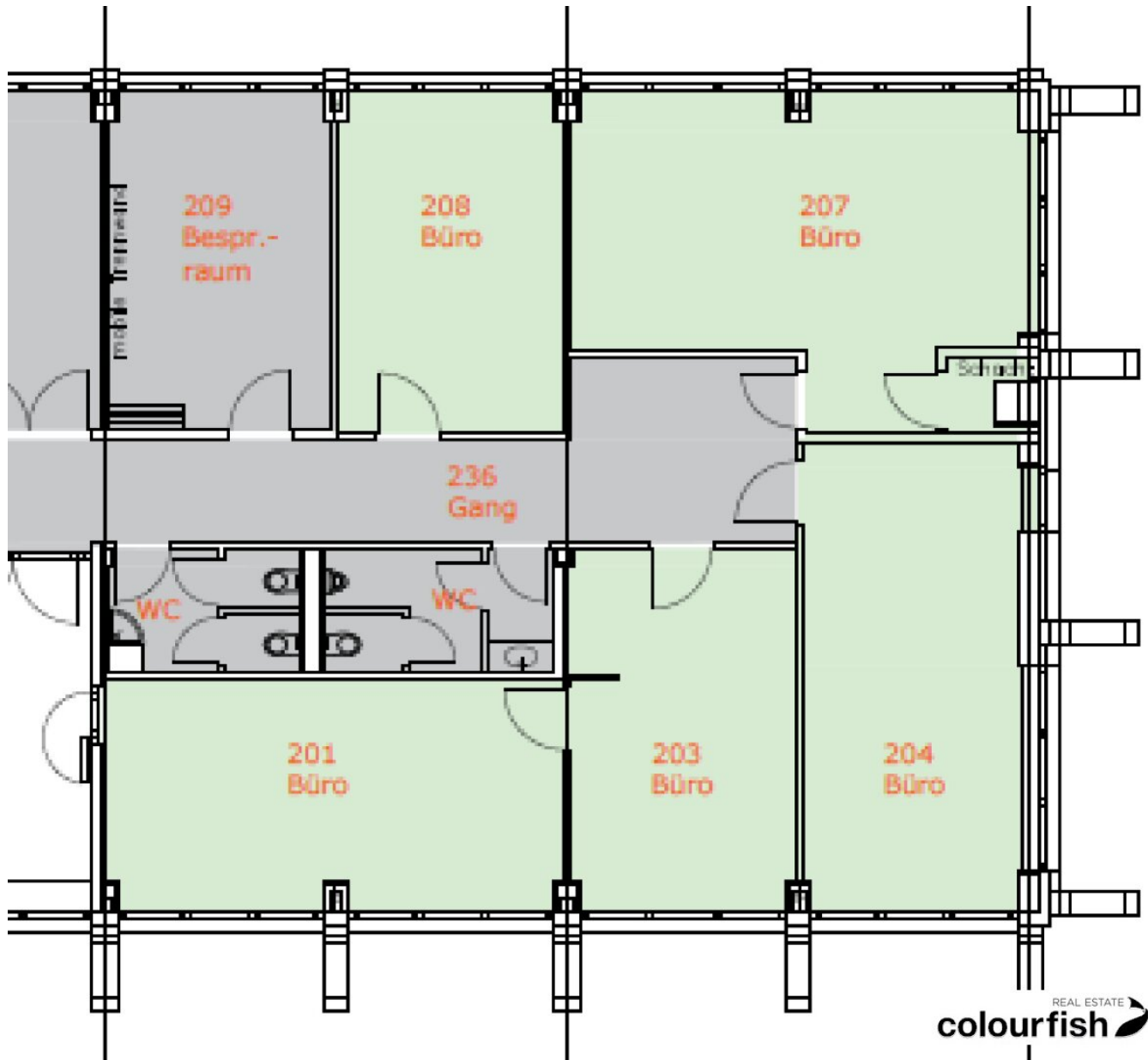
H +43 664 930 40 909











## Objektbeschreibung

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 Sanitäranlagen, 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. 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.

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.

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

Top 201-207: ca. 152,70 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**

- Öffnenbar Fenster
- Außenjalousien
- Fan Coils (Heizen und Kühlen)
- Gemeinsam genutzte Teeküchen
- Gemeinsam genutzte Sanitäreinheiten (Damen/Herren)
- 2 Allgemeine Besprechungsräume
- Vinylboden
- Verkabelung über Fensterbankkabelkanäle
- Bürobeleuchtung

Zusätzlich stehen auf der Liegenschaft eine Laborfläche (ca. 154 m<sup>2</sup>) sowie ein Lager (ca. 371 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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