

## Büroflächen im BC 20 zu mieten



**Objektnummer: 2806**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.527,50 €
<b>Kaltmiete</b>	7.035,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.507,50 €
<b>USt.:</b>	1.407,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 - 6 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



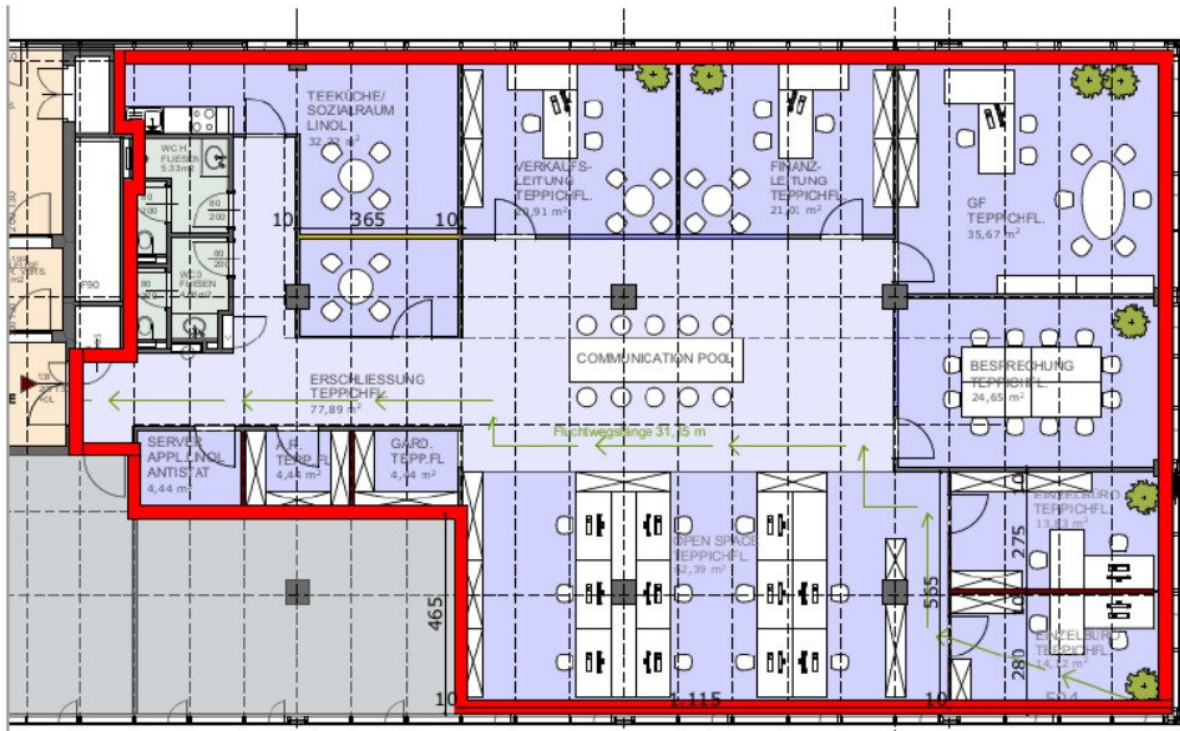
### Florian Rainer

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

Im BC20 in zentraler Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk kommt diese attraktive Bürofläche im 3. OG zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen Open Space Bereich, 5 kleinere abgetrennte Büroräume, ein größerer und ein kleinerer Besprechungsraum, sowie Teeküche mit Aufenthaltsbereich und getrennten Sanitäreinheiten. Die Büroflächen sind grundsätzlich flexibel gestaltbar; die Trakttiefe von 16 m ermöglicht maximale Offenheit, lichtdurchflutete Räume und optimal auf die Mieterbedürfnisse zugeschnittene Büroorganisationsformen. Effiziente Energienutzung wird durch eine energiesparende Bauteilkühlung gewährleistet. Für den Individualkomfort der Nutzer bestehen offenbare Fenster.

Bei dem Erschließungsgebiet „Dresdner Spange“ mit der Dresdner Straße als Verbindungsachse zwischen dem 2. und 19. Wiener Gemeindebezirk trifft eine strategisch günstige Lage auf eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe gibt es diverse Geschäfte, Trafik, Hauptpostamt und Bankanstalten. Ein Lebensmittel- und Drogeriefachgeschäft befinden sich sogar direkt im BC 20. Ein paar Schritte weiter erhält man auch erstklassige medizinische Versorgung durch Apotheke, Ärztezentrum und Krankenhaus. Unter dem Bürogebäude finden in einer 2-geschoßigen Tiefgarage 415 Pkws Platz. Somit sind für Geschäftspartner, Kunden und Angestellte immer ausreichende Parkflächen vorhanden.

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

OG 3: ca. 335 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% Ust.*

Die Vermietung erfolgt befristet.

Bei Interesse können über den hauseigenen Garagenbetreiber der Firma Optimus zusätzlich Stellplätze angemietet werden.

### **Ausstattung:**

- Bauteilkühlung
- Luftwechsel 1,5-fach/Stunde
- 3,03 Meter Raumhöhe

- Aufzüge vorhanden
- Doppelboden
- Gipskartonständerwände
- Flexibel gestaltbare Flächen
- Außen oder innen liegender Sonnenschutz

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 2, 31, 33

Autobus: 37A

Schnellbahn: S1, S2, S3, S4, S7 - Traisengasse

## **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B8, B14, B226

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap