

## Attraktives Büro in der Galleria



**Objektnummer: 7014**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.515,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.989,70 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	474,70 €
<b>USt.:</b>	397,94 €
<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  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**Podest**  
ker. Beleg  
16,67 m<sup>2</sup>  
+5,80

**Büro**  
Parkett  
29,97 m<sup>2</sup>

**Top A6**  
NFL = 100,79 m<sup>2</sup>  
NFL = 174,24 m<sup>2</sup>

**Büro**  
Parkett  
35,13 m<sup>2</sup>

**Büro**  
Parkett  
25,78 m<sup>2</sup>

**Küche**  
Fliesen  
5,96 m<sup>2</sup>

**WR**  
Fliesen  
2,88 m<sup>2</sup>

**VR**  
Fliesen  
2,83 m<sup>2</sup>

**WC**  
Fliesen  
1,05 m<sup>2</sup>

**WC**  
Fliesen  
1,17 m<sup>2</sup>

**LICHTHOF**

**Küche**  
Parkett  
12,67 m<sup>2</sup>

**ANG**

**7**  
14 m<sup>2</sup>  
14 m<sup>2</sup>

REAL ESTATE  
**colourfish**

# Objektbeschreibung

## Büroflächen im Einkaufszentrum Galleria

In der Landstraßer Hauptstraße gelangt diese Büroeinheit im Büro- und Einkaufszentrum Galleria zur Vermietung. Die Einheit liegt im 1. Stock und ist zu den großzügigen begrünten Innenhöfen orientiert, Der aktuelle Grundriss gliedert sich in zwei große Büroräume, und einen großzügigen Empfangsbereich, Teeküche und getrennte Sanitäreinheiten. Eine Sanierung der Oberflächen ist in Absprache mit dem Mieter vor Übergabe möglich. Das Büro ist über einem Aufzug und wenige Stufen erreichbar.

Das Einkaufszentrum Galleria besteht aus 3 Ebenen mit ca. 14.500 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche mit einem sehr attraktiven Branchenmix und einer hauseigenen Tiefgarage.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: Top A6 - ca. 101 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat

### zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:

2.OG: Top A8 - ca. 175 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat - Erstbezug nach Sanierung

3.OG: Top A9 - ca. 249 m<sup>2</sup> - netto € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat - Erstbezug nach Sanierung

### Ausstattung

- Teeküche
- Bürobeleuchtung
- Parkettboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Gasetagenheizung

Betriebskosten: netto € 4,70/m<sup>2</sup>/Monat

PKW-Stellplatz: je nach Verfügbarkeit zu netto € 150,00/Monat

*Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3

Bus: 4A, 74A, 77A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23, A4

Straßenanbindung B1, B221, B227

Flughafen Wien in ca. 15. Minuten erreichbar

Wien Zentrum in wenigen 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 <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap