

## Helle Bürofläche Nähe Matzleinsdorfer Platz



**Objektnummer: 7028**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.888,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.169,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	281,60 €
<b>USt.:</b>	433,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

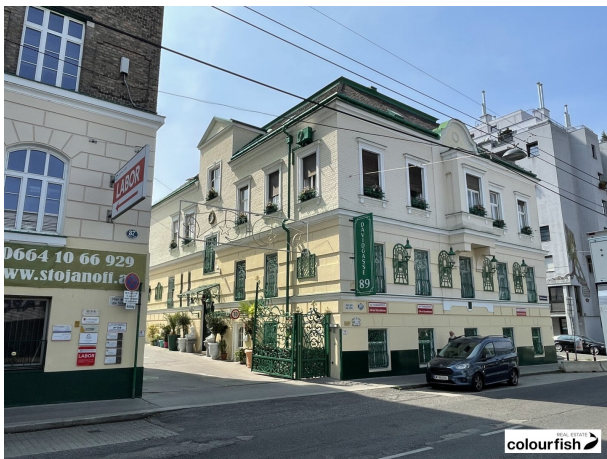
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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

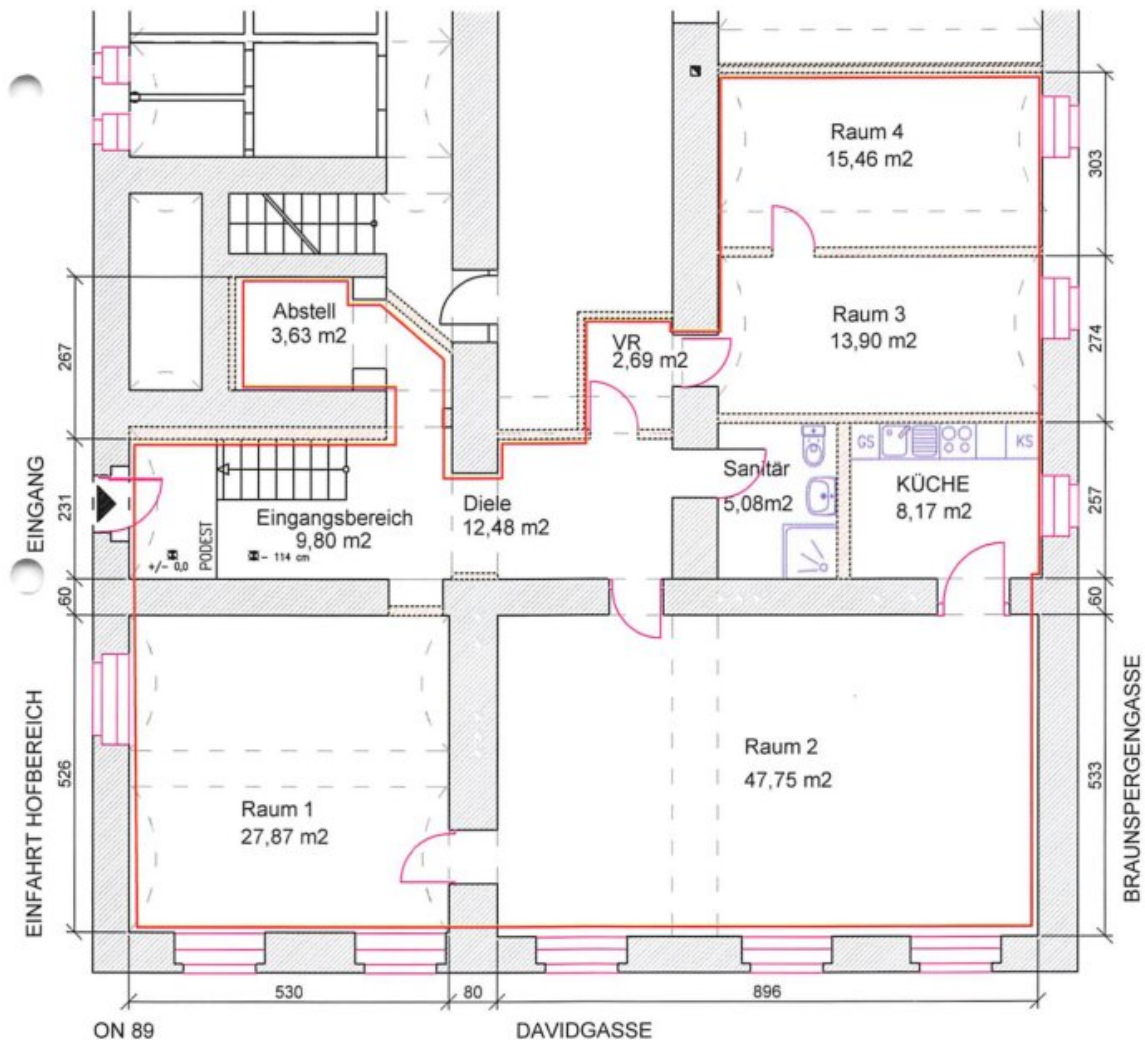
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Bestandsplan		Nutzflächen		
		Raum 1	27,87 m <sup>2</sup>	
Büro/Wohnhaus 1100 Wien, Davidgasse 89		Raum 2	47,75 m <sup>2</sup>	
		Bad	5,08 m <sup>2</sup>	
Lageplan		Küche	8,17 m <sup>2</sup>	
		Raum 3	13,90 m <sup>2</sup>	
M = 1 : 100	Datum: 23.02.2024	Raum 4	15,46 m <sup>2</sup>	
		Diele, AR, VR	29,36 m <sup>2</sup>	
		<b>Gesamt</b>	<b>147,59 m<sup>2</sup></b>	



## Objektbeschreibung

In die Vermarktung gelangt eine ca. 160 m<sup>2</sup> große Bürofläche in sehr guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Fläche befindet sich im Souterrain, ist jedoch dank der Fenster gut beleuchtet und verfügt über 4 Büroräume und Nebenräume (Kopierstelle, WC, Dusche, Küche, teilmöbliert keine Ablöse). Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt. Glasfaseranbindung ist vorhanden. Ein Klimaeinbau ist auf Kosten des Mieters möglich.

Durch die Lage in Nähe des Matzleinsdorfer Platzes ist die Liegenschaft entsprechend gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und zahlreiche Lokale befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

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

SOUT: ca. 160 m<sup>2</sup> - netto € 11,80/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,76/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m<sup>2</sup>/Monat

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

3.OG: ca. 309 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,76/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m<sup>2</sup>/Monat

Parkplätze können nach Wunsch und Verfügbarkeit dazu gemietet werden.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz

Straßenbahn: 1, 6, 18

Bus: 7A

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap