

## Attraktive Büros mit flexibler Raumaufteilung



**Objektnummer: 6228**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	573,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.161,50 €
<b>Kaltmiete</b>	6.503,49 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.341,99 €
<b>USt.:</b>	1.300,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

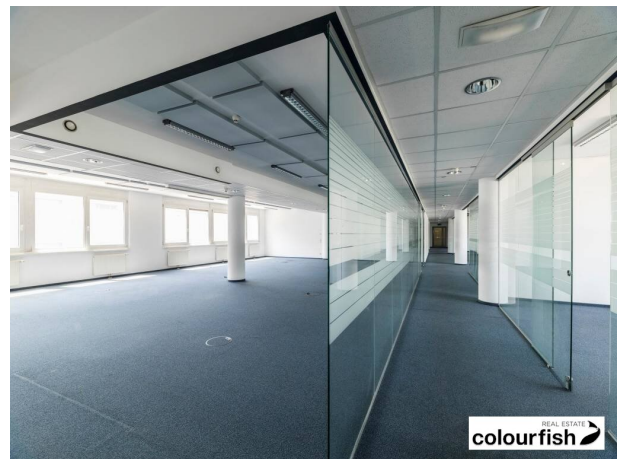
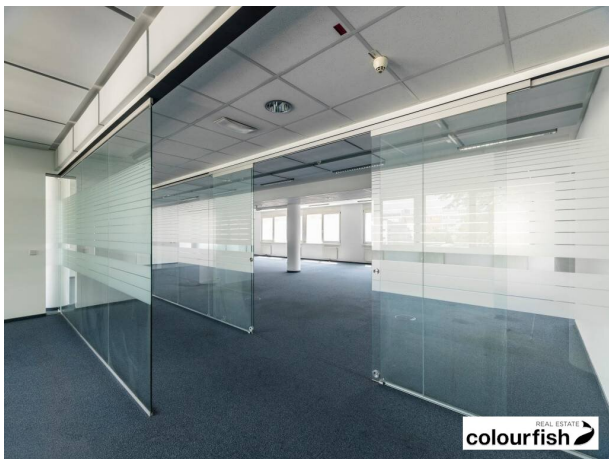


### Florian Rainer

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





REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

Im Office 11 im 11. Wiener Gemeindebezirk kommen attraktive Büroflächen mit einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis zur Vermietung. Die Flächen eignen sich auf für Schulungsunternehmen. Und verfügen über eine moderne Ausstattung mit sehr guter Infrastruktur. Im Erdgeschoß sorgt ein Betriebsrestaurant mit wechselnden Mittagsmenüs und diversen Snacks für eine gastronomische Versorgung direkt im Haus. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die schräg vor dem Eingang liegende Straßenbahn Station der Linien 6 und 11 mit direkter Verbindung zur U3 "Enkplatz" bzw. zur S-Bahn Station Geiselbergstraße sehr gut.

### Verfügbare Flächen/Konditionen:

3.OG ca. 363 m<sup>2</sup> netto ab € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat

4.OG ca. 363 m<sup>2</sup> netto ab € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat

5.OG ca. 573 m<sup>2</sup> netto ab € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto dzt. € 2,34/m<sup>2</sup>

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung Bauteil:

- Doppelboden
- tlw. Teppichboden
- Aufzug
- flexible Flächengestaltung
- Bürobeleuchtung (LED)
- tlw. Teeküche

- PKW Stellplätze können je nach Verfügbarkeit in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3 (Enkplatz)

Straßenbahn: 6, 11, D

S-Bahn (Station Geiselbergstraße): S7

Bus: 69A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A23 Abfahrt Gürtel

Flughafen Wien Schwechat in ca. 15 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 15 Minuten erreichbar

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 <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap