

## Kindergartenfläche an der Erdberger Lände



**Objektnummer: 7017**

**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>	632,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.320,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.328,32 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.008,32 €
<b>USt.:</b>	1.865,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

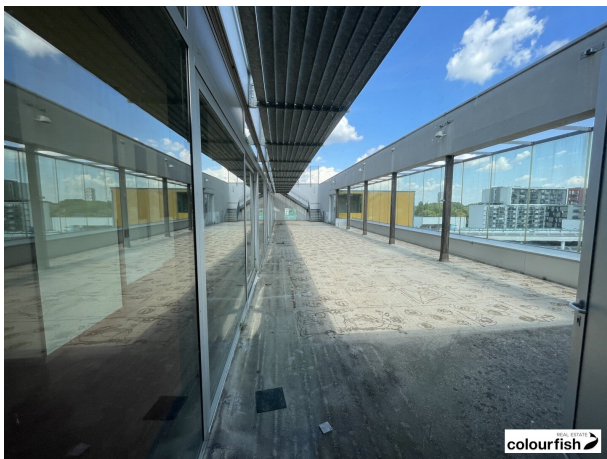
T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909

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





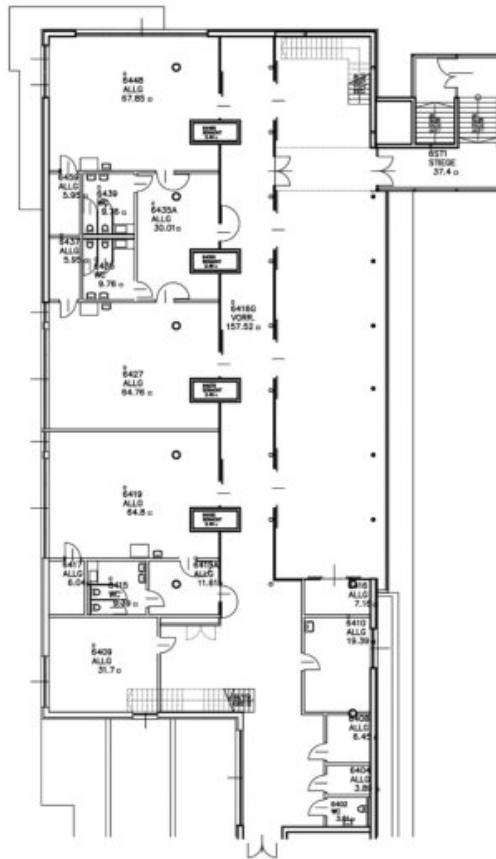








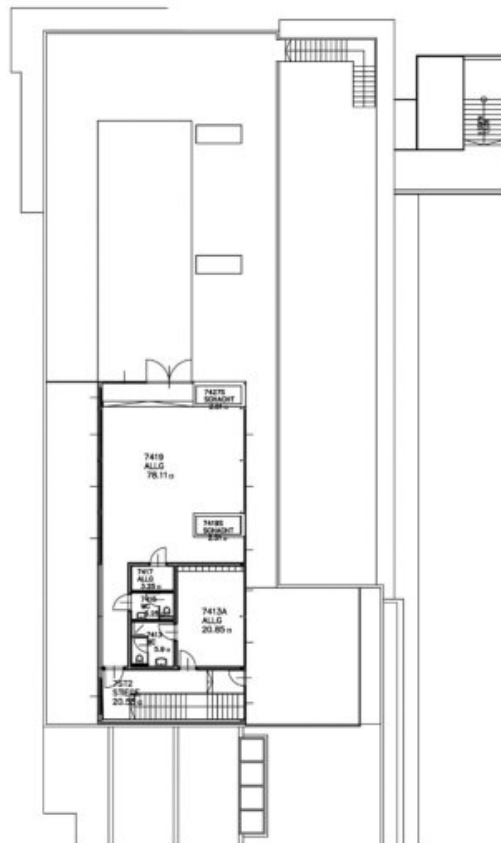




Masstab 1:200



ERD "F"  
1030 WIEN  
6. OBERGESCHOSS



ERD "F"  
1030 WIEN  
7. OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Flexible Büroflächen an der Erdberger Lände

An der Erdberger Lände gelangt diese ehemalige Kindergartenfläche im 6. und 7. Obergeschoß eines großen Bürokomplexes zur Vermietung. Die Fläche wurde zuletzt mit drei Kindergartengruppen mit jeweils eigenem Sanitärbereichen bespielt. Zusätzlich zu den drei Gruppenbereichen gibt es zwei attraktive Dachterrassenaußenflächen, die direkt vom Kindergarten aus erreichbar sind sowie einen gemeinsamen Gruppenspielraum im 7. OG. Die Flächen sind über großzügige Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar.

Das Bürogebäude Erdberger Lände bringt den Vorteil mit sich, dass die allgemeinen Räumlichkeiten im CA Immo Bürocluster Lände wie Veranstaltungsraum inkl. Serviceleistungen und Gymnastikraum mit Duschen und Garderoben von Mietern genutzt werden können. Für zusätzliches Wohlfühlen sorgen die freundlichen Aufenthalts- und Arbeitsbereiche in der Lobby. Außerdem befinden sich Restaurants, Cafés und Geschäfte des alltäglichen Gebrauchs in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Verkehrslage des Standorts kann überzeugen: Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem Auto sind sowohl Flughafen Wien Schwechat als auch die Innenstadt in rund 10 Minuten erreichbar und für Radfahrer ist die Innenstadt über den Donaukanalradweg ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem verbindet der Erdberger Steg die Liegenschaft mit den grünen Prater, der zum Entspannen in der Mittagspause einlädt.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

BT F: 6.&7.OG ca. 632 m<sup>2</sup> - netto € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat - ehem. Kindergartenfläche, bevorzugt wieder an Kindergarten-Betreiber

Betriebskosten: netto € 4,76/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Akonto für Heizung und Strom

PKW Abstellplatz: netto € 95/Monat

Package Angebote ab 10 Stellplätzen möglich

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 Station Kardinal-Nagl-Platz

Bus: 4A, 74A, 77A, 80A

Direkter Verbindungssteg in den Prater über den Donaukanal

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 Erdberg

Straßenanbindung B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 10 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap