

**Modernes Büro - 4 Zimmer - zentral begehbar -  
Backsteinfabrik am Belgradplatz**



**Objektnummer: 271543681**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Belgradplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	110,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,86
Kaltmiete (netto)	1.164,03 €
Kaltmiete	1.444,51 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,50 €
Betriebskosten:	280,48 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 660 922 93 92



















## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das schöne Büro mit **4 Zimmern** auf ca. **110qm** und befindet sich im **3. Stock der ehemaligen Schokoladenfabrik Heller**. Durch **die Nähe zur U1 Reumannplatz sowie zur Buslinie 7A** ist das Objekt **gut öffentlich erreichbar**.

Das Büro besticht neben der **guten Raumaufteilung** durch den Charme des historischen Gebäudes inklusive hoher Räume und großer Fenster. Die Immobilie ist für eine zeitgemäße Büronutzung mit einer **Teeküche**, **getrennten Toiletten**, Doppelboden mit **Leerverrohrung** und **Bodendosen** ausgestattet.

Bei Bedarf können **Garagenplätze** in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

### Fast Facts:

- 110 qm
- 4 Büroräume
- Teeküche
- separate Toiletten
- Abstell-/Serverraum

### Highlights:

- imposantes Backsteingebäude
- praktischer Grundriss

- gute Erreichbarkeit

### **Kosteninformationen:**

- Miete: 10,50 EUR /m2 / Monat netto
- Betriebskosten: 2,53 EUR /m2 / Monat netto
- **Gesamt netto: 1.444,51 EUR (exkl. 20% Ust.)**
- Gesamt netto: 1.733,20 EUR (inkl. 20% Ust.)

Eine **Besichtigung ist jederzeit möglich** (gerne auch spät abends oder am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap