

## Moderne Multifunktionsflächen im Technologiezentrum 3



**Objektnummer: 7109**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1220 Wien             |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 141,82 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.410,94 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 3.047,71 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 17,00 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 636,77 €              |
| <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.



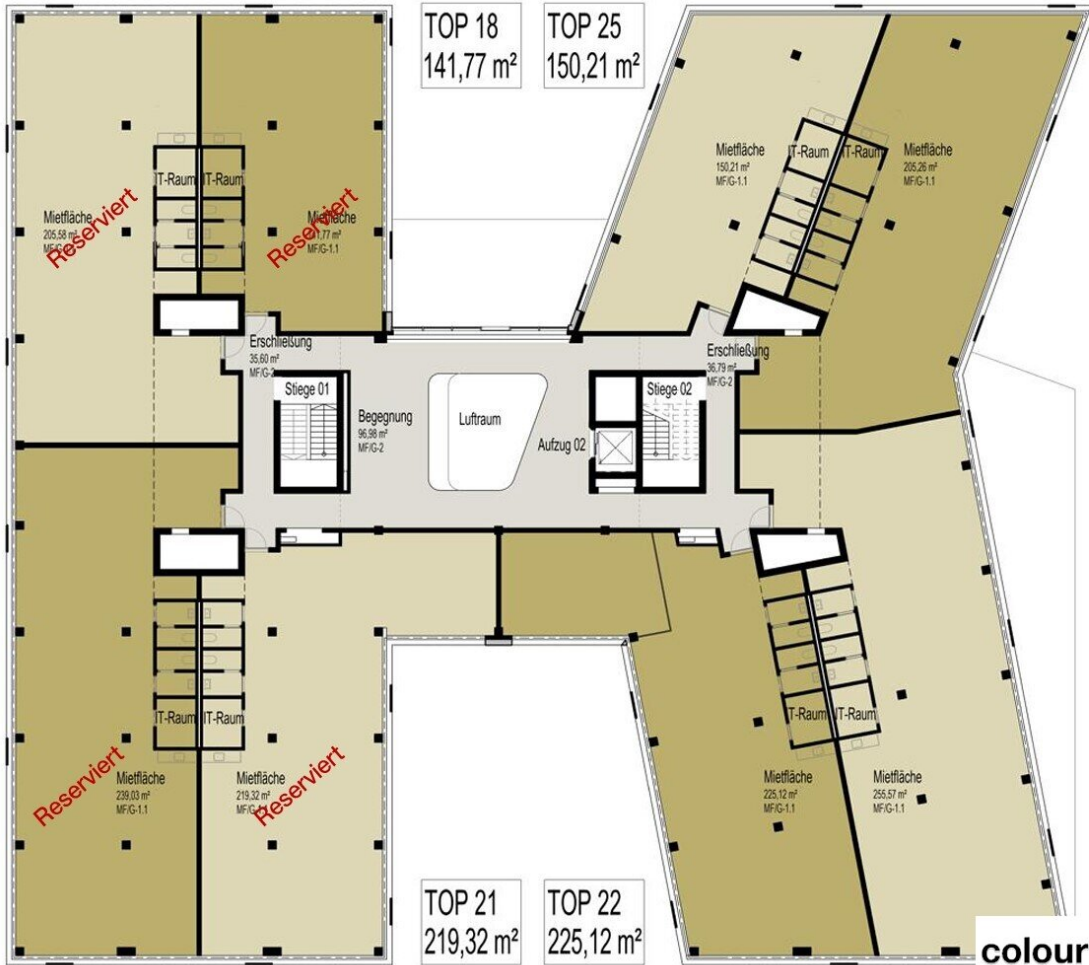


TOP 19  
205,58 m<sup>2</sup>

TOP 18  
141,77 m<sup>2</sup>

TOP 25  
150,21 m<sup>2</sup>

TOP 24  
205,26 m<sup>2</sup>



TOP 20  
239,03 m<sup>2</sup>

TOP 21  
219,32 m<sup>2</sup>

TOP 22  
225,12 m<sup>2</sup>

TOP 23  
REAL ESTATE

TOP 02  
214,64 m<sup>2</sup>

TOP 01  
173,06 m<sup>2</sup>

TOP 07  
168,59 m<sup>2</sup>



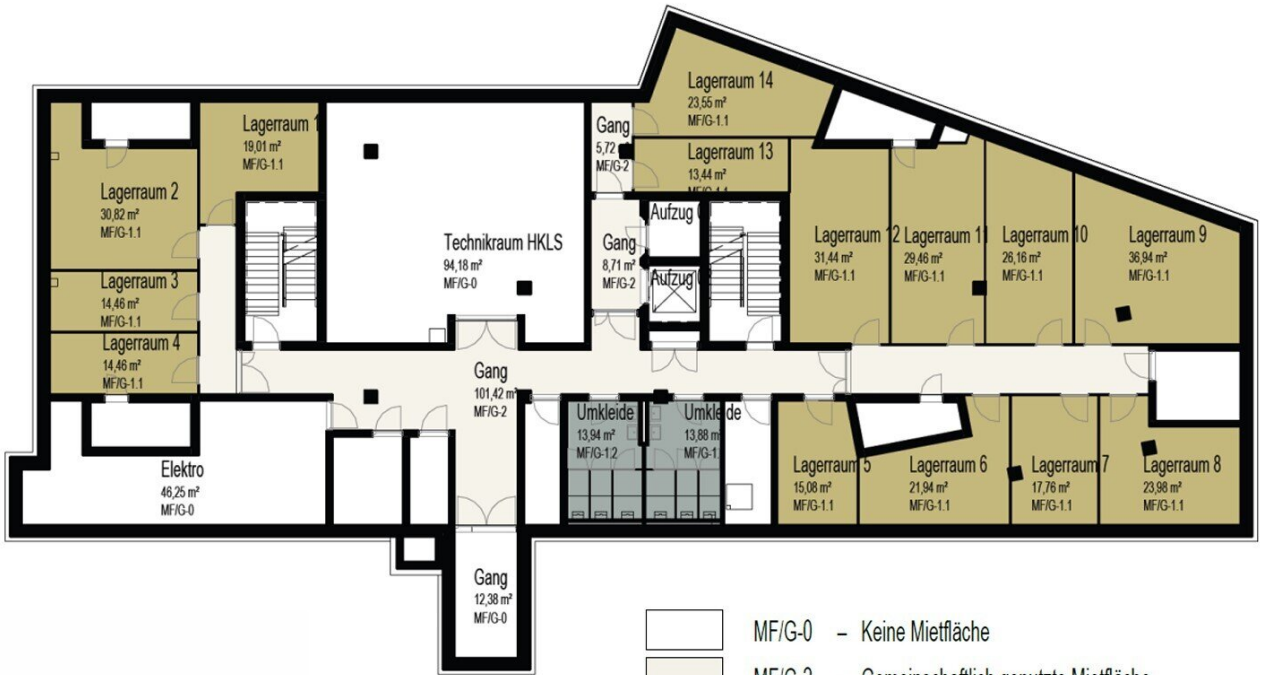
TOP 03  
152,53 m<sup>2</sup>

TOP 04  
213,35 m<sup>2</sup>

TOP 05  
193,61 m<sup>2</sup>

TOP 06  
REAL ESTATE





- MF/G-0 – Keine Mietfläche
- MF/G-2 – Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche
- MF/G-1.1 – Exklusiv genutzte Mietfläche

## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangen flexible Multifunktionsflächen im modernen Neubau Technologiezentrum 3 in der Seestadt. Das Niedrigenergiehaus ist mit einem ÖGNB Gold Zertifikat ausgezeichnet und bietet eine energieeffiziente Bauweise. Es verfügt über eine hoch wärmegeämmte Außenhülle sowie ein innovatives Heiz- und Kühlsystem mittels Bauteilaktivierung. Eine CO<sub>2</sub>-gesteuerte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein optimales Raumklima.

Die Energieversorgung erfolgt nachhaltig über erneuerbare Energieträger wie Grundwasser, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. Ein automatischer Sonnenschutz erhöht den Komfort und die Energieeffizienz.

Zu den Gemeinschaftsangeboten gehören die Mitnutzung von Allgemeinflächen sowie ein Seminarbereich für bis zu 120 Personen. Darüber hinaus stehen KFZ-Stellplätze mit E-Ladestationen und eine Fahrradverleihstation zur Verfügung. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Betriebsanlage-Generalgenehmigung. Im Untergeschoß stehen getrennte Umkleideräume mit Duschkmöglichkeiten zur Verfügung.

### verfügbare Flächen/Konditionen:

Erdgeschoß

Top 05: ca. 194 m<sup>2</sup>

Top 06: ca. 178 m<sup>2</sup>

Mietpreis: netto € 16,40/m<sup>2</sup>/Monat

1. Obergeschoß

**Top 08: ca. 142 m<sup>2</sup>**

Top 09: ca. 169 m<sup>2</sup>

Top 10: ca. 64 m<sup>2</sup>

Top 11: ca. 211 m<sup>2</sup>

Top 12: ca. 176 m<sup>2</sup>

Top 17: ca. 150 m<sup>2</sup>



Mietpreis: netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat

2.Obergeschoß

Top 22: ca. 225 m<sup>2</sup>

Top 23: ca. 256 m<sup>2</sup>

Top 24: ca. 205 m<sup>2</sup>

Top 25: ca. 150 m<sup>2</sup>

Mietpreis: netto € 17,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,49/m<sup>2</sup>/Monat

Im Untergeschoß sind je nach Verfügbarkeit Lagerflächen von bis zu ca. 319 m<sup>2</sup> anmietbar.

Mietpreis: netto € 8,81/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,60/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Niedrigenergiehaus mit ÖGNB Gold Zertifikat
- Heizung und Kühlung mittels Bauteilaktivierung mit hoch wärmegeämmter Außenhülle
- CO<sub>2</sub>-gesteuerte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Energieversorgung aus erneuerbaren Energieträgern wie Grundwasser, Wärmepumpe, PV-Anlagen
- Automatischer Sonnenschutz
- Mitnutzung Allgemeinflächen

- Generalgenehmigung Betriebsanlage
- Mitnutzung Seminarbereich für bis zu 120 Personen
- KFZ-Stellplätze, E-Ladestation
- Fahrradverleihstation

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 Station Seestadt

Bus: 84A, 88A, 88A

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap