

Hochwertiges Büro im Fabiani-Haus



Objektnummer: 7128

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	163,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaltmiete (netto)	2.771,00 €
Kaltmiete	3.157,77 €
Miete / m²	17,00 €
Betriebskosten:	386,77 €
USt.:	631,55 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

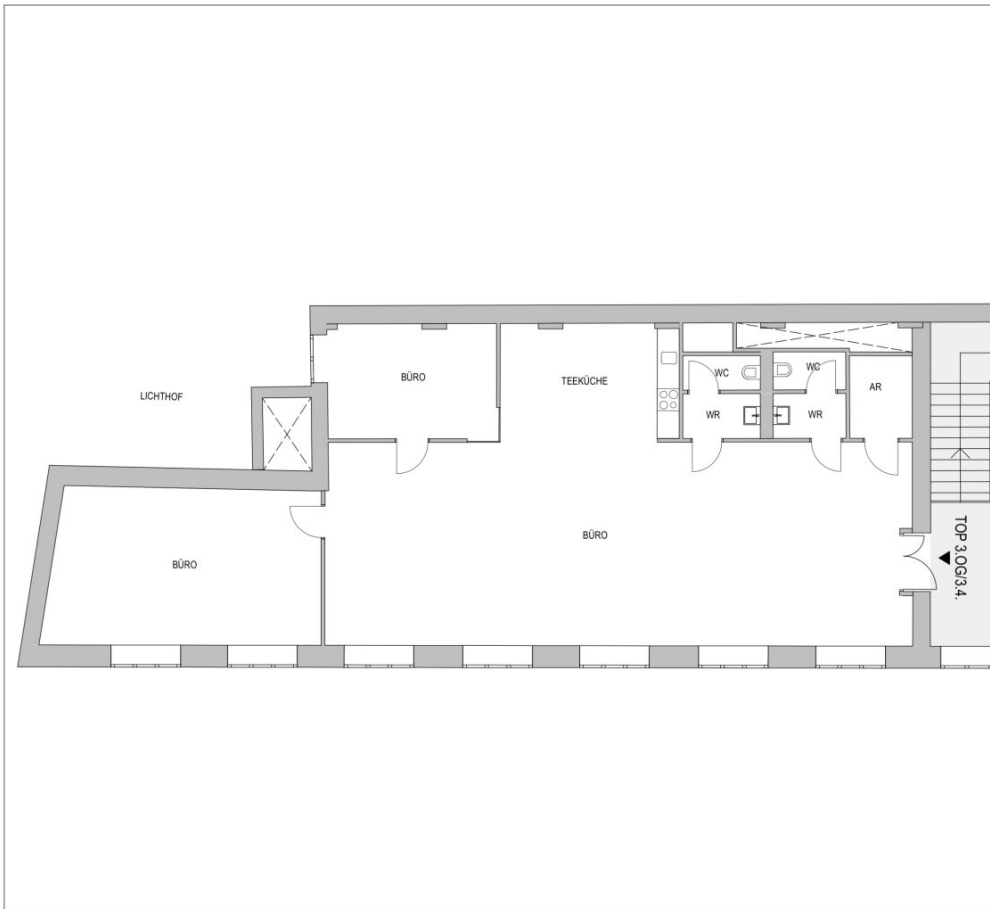


Florian Rainer

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



A - 1030 WIEN
UNGARGASSE

3.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 3.OG/3.4.
ca. 163 m²



gez.: GA **colourfish** REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Im dritten Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Rennweg und der Rudolfstiftung, wurden vor etwa 2 Jahren im ehemaligen Fabrikstrakt (Seitz-Trakt) vom Fabiani-Haus klassische Loftflächen generalsaniert. Dieser Trakt ist Teil eines größeren Bauensembles, das rund um einen riesigen Innenhof erbaut wurde, in welchem sich einerseits die Einfahrt in die hauseigene Tiefgarage befindet, andererseits eine Vielzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht, oder der einfach nur für eine kurze Entspannung an der frischen Luft dient. Die Fläche liegt im 3. Liftstock, der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen großen offenen Bürobereich, sowie zwei kleinere Einzelbüros und getrennte Sanitäranlagen.

Im Zuge der Generalsanierung erhielten die Fabrikslofts einen Epoxyharz-Boden, der den Industriecharakter betonen soll und eine Kühlung über die gesamte Fläche. Die Strom- und EDV-Verkabelung wird einerseits entlang den Fensterachsen geführt, aber auch über freilaufende, abgehängte Kabeltrassen, um innenliegende Arbeitsplätze problemlos anspeisen zu können.

Stellplätze stehen in der Garage und im Innenhof je nach Verfügbarkeit zur Anmietung bereit.

verfügbare Fläche/Konditionen:

3.OG Top 3.4: ca. 163 m²

Nettomiete netto pro Monat: € 17,00/m²

Betriebskosten netto pro Monat: € 2,38/m²

Heiz-/Kühlkosten netto pro Monat: € 1,04/m²

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U3 Rochusmarkt

Straßenbahnlinie: O

Buslinie: 4A

Schnellbahn: S1, S2, S3, S7, S15

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B1, B2261, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap