

## Top moderne & flexible Büroflächen an einem der größten Büro- und Geschäftsstandorte Wiens!



**Objektnummer: 3416**

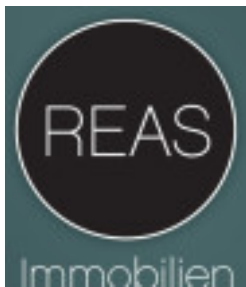
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	437,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	437,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.992,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.439,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.447,20 €
<b>USt.:</b>	1.887,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

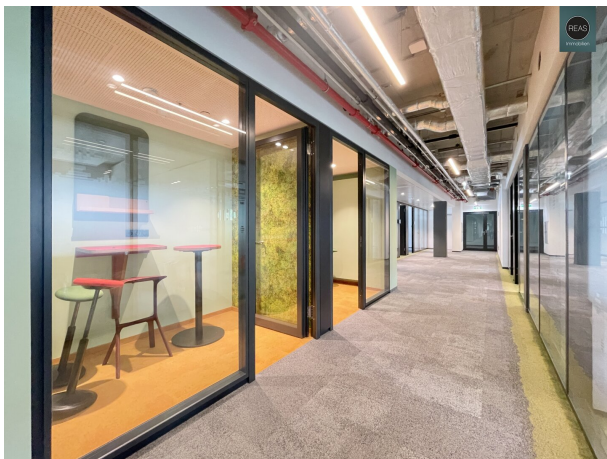
## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

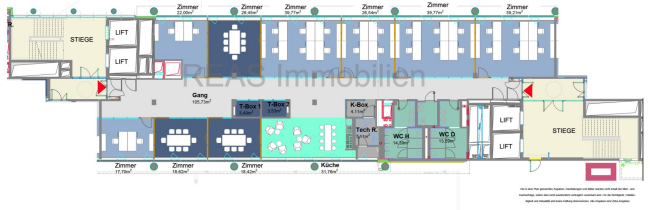








1.OG





















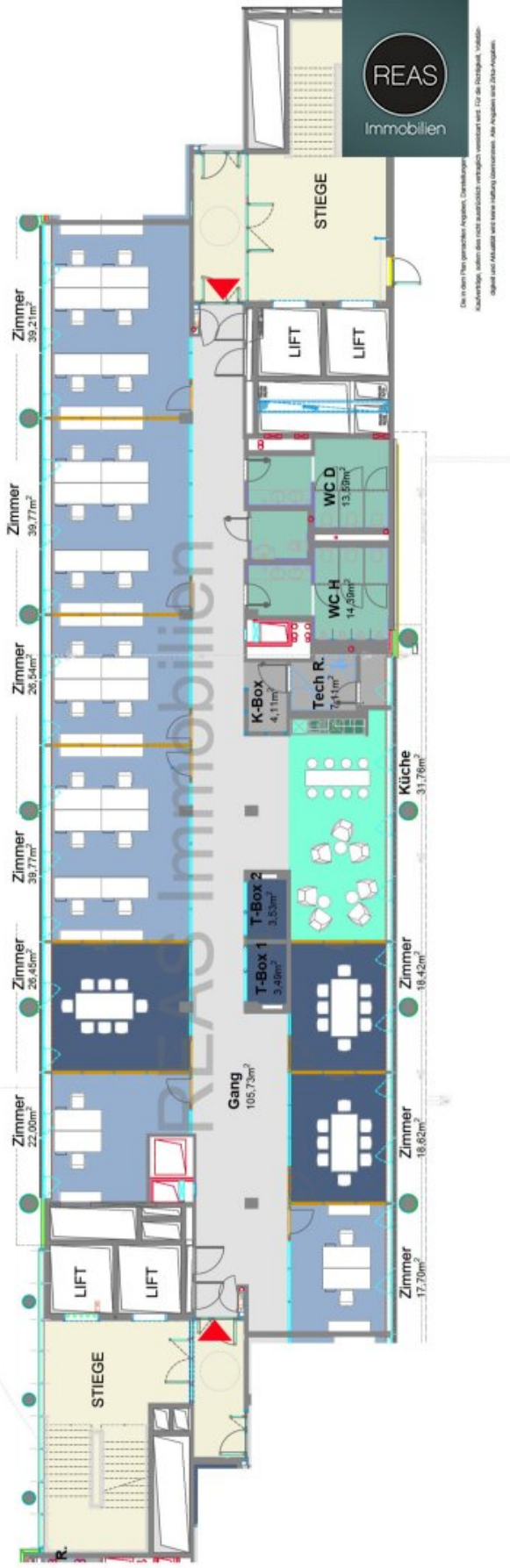








# 1.OG



Die in dem Plan genannten Angaben, Darstellungen, Kaufverträge, wenn dies nicht ausdrücklich vertragen wird, für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität mit keiner Haftung übernommen. Alle Angaben sind 2D-Plan-Angaben.



## Objektbeschreibung

### **Zur Vermietung gelangen topmoderne Büroflächen mit einzigartiger Infrastruktur!**

Die Büroflächen lassen sich individuell gestalten und passen sich damit perfekt an die speziellen Bedürfnisse unterschiedlicher Unternehmen und ihrer Arbeitsweise an. Klassisch, stylish, agil mit offenen Kommunikationsbereichen – nahezu jedem Wunsch kann entsprochen werden. Die Flächen können auch komplett ausgestattet werden. Räume mit ca. 2,70 bis ca. 3,1 m Höhe sorgen für ein angenehmes Klima.

Standard Ausbau: Noch zu verhandeln.

Befristung: Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf!

Kaution: Höhe noch zu verhandeln.

Miete: Netto € 16,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 6.992,00 zzgl. BK Netto € 2.447,20 = Netto Gesamt € 9.439,20 zzgl. 20% Ust. € 1.887,84 = Brutto Gesamt € 11.327,04

Betriebskosten **inkl.** Heizung und Kühlung!

Miete exkl. Garagenstellplätze. Preis, Anzahl und Verfügbarkeit sind noch zu besprechen.

### **Willkommen in einer vollkommen neuen Arbeitswelt!**

Dieser Standort ist mehr als nur ein Büro. Es ist die moderne Symbiose aus Arbeit und Leben in einem der größten Büro- und Geschäftsstandorte Wiens mit beeindruckender Architektur und Infrastruktur.

### **Flexibilität neu definiert.**

Hier finden große Unternehmen, aber auch Teams und Freelancer den für sie idealen Arbeitsraum. Ob maßgeschneiderte Großfläche mit individuellem Eingang oder eigenes Büro sowie Einzelarbeitsplatz im Shared Office Bereich, alle Bürogrößen lassen sich flexibel anpassen.

### **Praktisch alles unter einem Dach.**

Auch darüber hinaus lässt dieser Standort keine Wünsche offen. Die lebendige Community bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den geschäftlichen wie privaten Austausch, der Welcome Desk umfasst viele exklusive Mieter- Services und die großzügige Büro-Infrastruktur

hat alles von Lounges bis Meeting-Räume. Zudem finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.

### **Optimale Verkehrsanbindung.**

Der Wienerberg steht für zeitgemäße Mobilität. Sowohl mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr als auch per Rad und E-Bike ist er sehr einfach zu erreichen.

### **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap