

## Skyline - Büro mit Weitblick bei Spittelau



**Objektnummer: 7156**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.290,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.460,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.170,00 €
<b>USt.:</b>	1.092,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



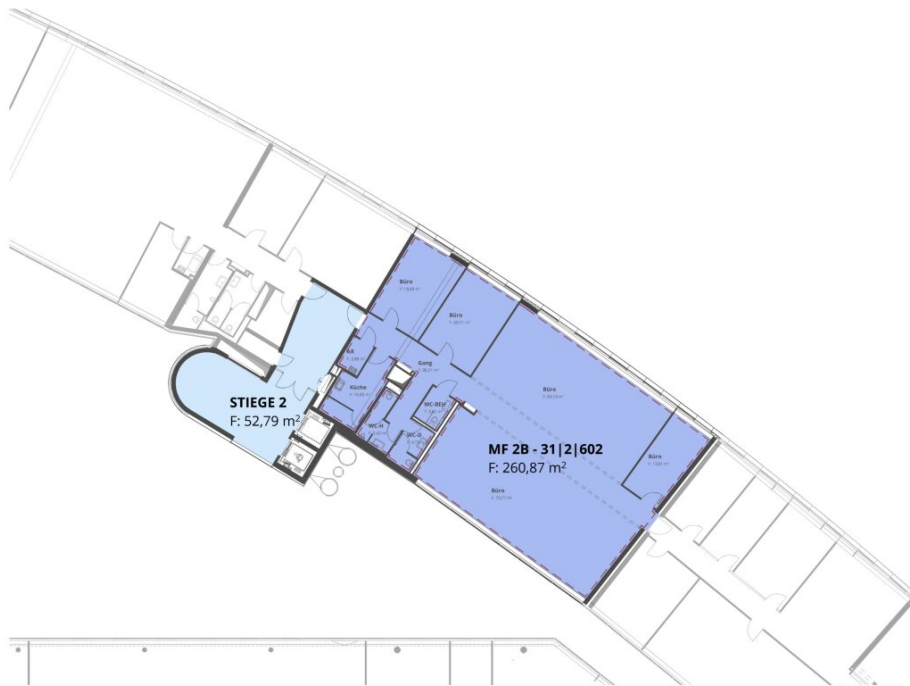
### Florian Rainer

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





■ MFG 1 - MIETBEREICH  
■ MFG 2 - GEM. GENUTZTE MIETFLÄCHE

## Objektbeschreibung

Im architektonisch anspruchsvollen Bürokomplex "Skyline" direkt über den historischen Stadtbahnbögen kommt diese voll ausgestattet und bezugsfertige Bürofläche zur Vermietung. Die Büroeinheit mit einer Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> befindet sich im 6. Obergeschoß, so dass man einen wunderbaren Weitblick genießt. Die aktuelle Grundriss ist sehr offen gestaltet, die Trennwände sind teilweise aus Glas. Eine Adaptierung der Grundrisses ist nach Absprache mit dem Vermieter möglich. Die Fläche kann auf bis zu ca. 1.565 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Das Bürohaus "Skyline" liegt in sehr gute Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks auf der Heiligenstädter Straße. Eine Tiefgarage mit 265 Parkplätzen erstreckt sich über drei Geschosse und bietet somit auch genügend Platz für PKWs. "Skyline" liegt direkt an der Schnittstelle des Döblinger Gürtels und der Heiligenstädter Straße. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die unmittelbare Nähe zu der U-Bahn- und S-Bahn-Station "Spittelau" (U4, U6) ausgezeichnet.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

6.OG: ca. 260 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat (erweiterbar auf ca. 1.565 m<sup>2</sup>)

Betriebskosten: netto € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

5.OG: ca. 433 m<sup>2</sup> - netto € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

Bei Interesse können Parkplätze direkt beim Tiefgaragenbetreiber angemietet werden.

### **Ausstattung/Leistungen:**

- Doppelboden mit Teppichfliesen
- Abgehängte Decken
- teilweise Glastrennwände

- Heizung Fernwärme / Kühlung Fernkälte
- ausgestattete Teeküche
- separate Sanitäreinheiten
- Lüftung über öffnenbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage
- Brandmeldeanlage
- Videoüberwachung
- Zutrittskontrolle

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U4, U6

S-Bahn: S40

Straßenbahn: 37, 38, D

Bus: 37A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221 (Gürtel), B227 (Lände)

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap