

## **Loftbüro in ehemaliger Fabrik Nähe Matzleinsdorfer Platz**



**Objektnummer: 7173**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.428,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	528,00 €
<b>USt.:</b>	885,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



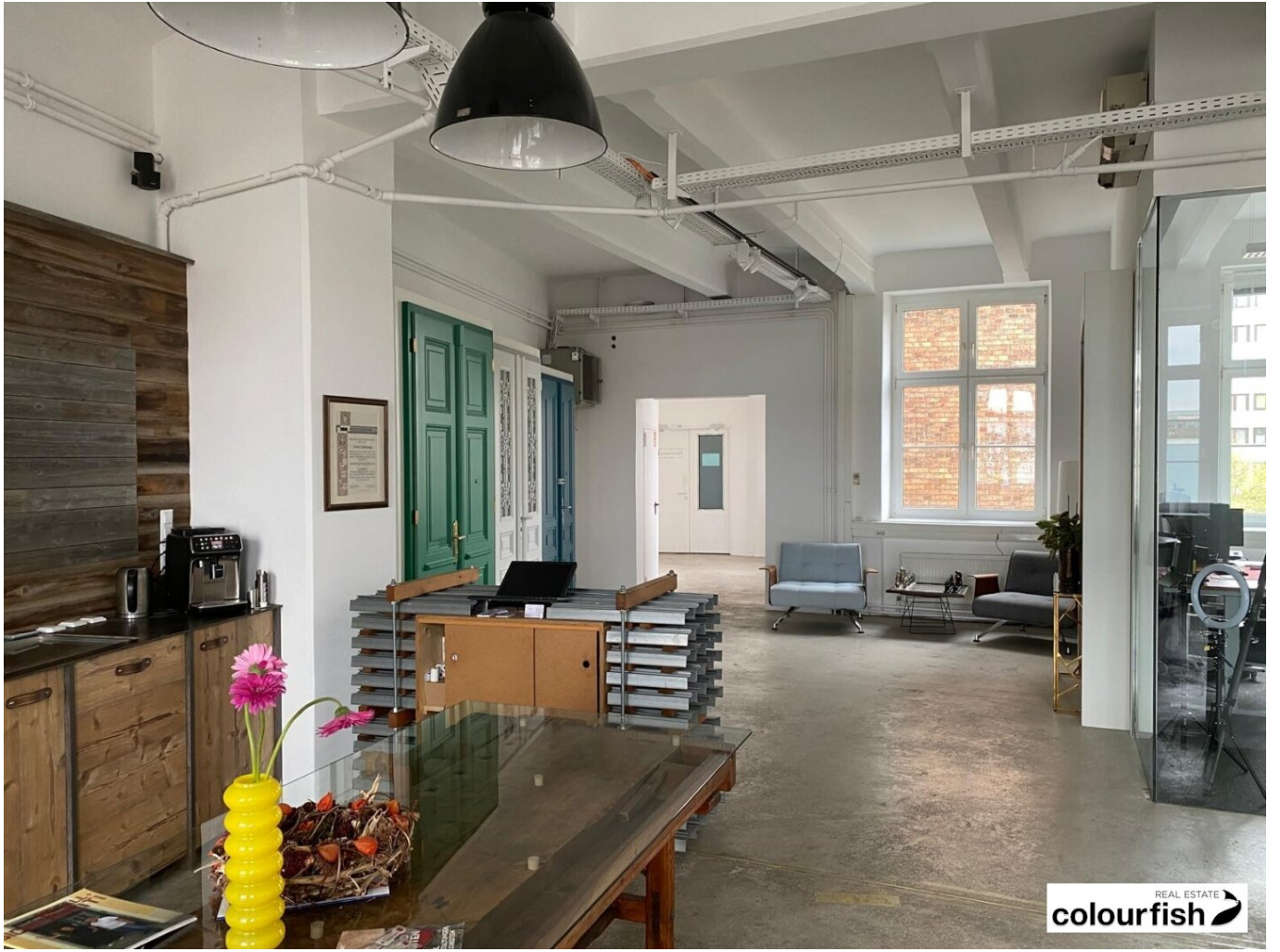
### Florian Rainer

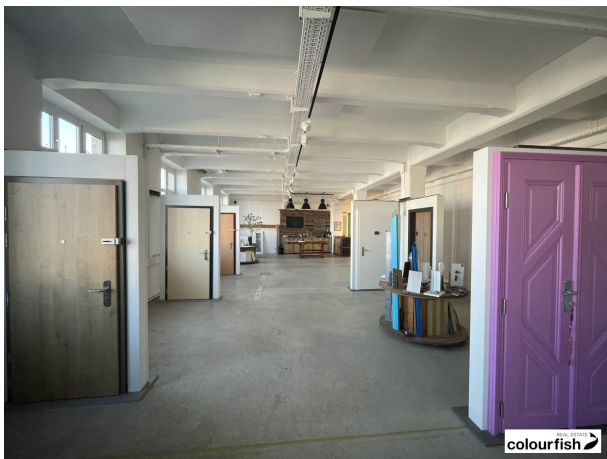
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

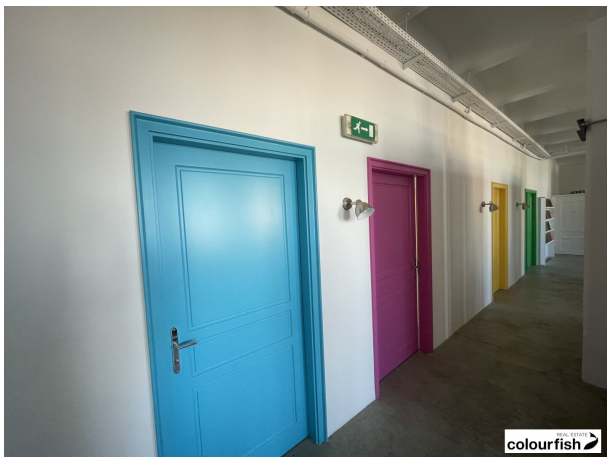
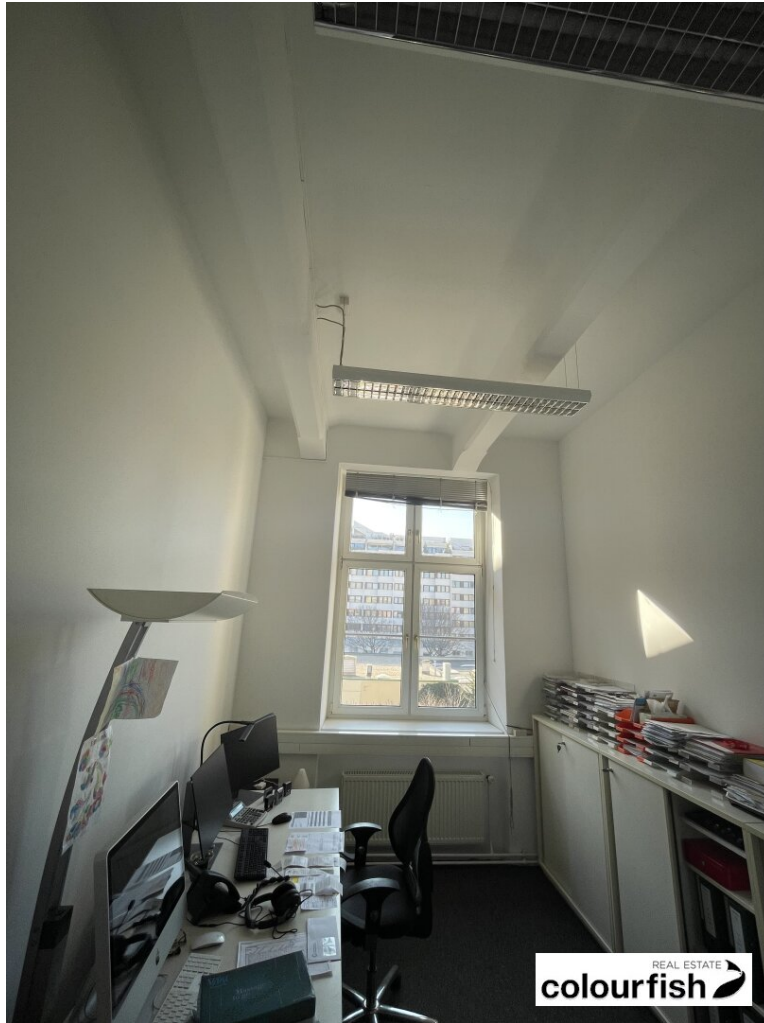
T +43 664 930 40 909

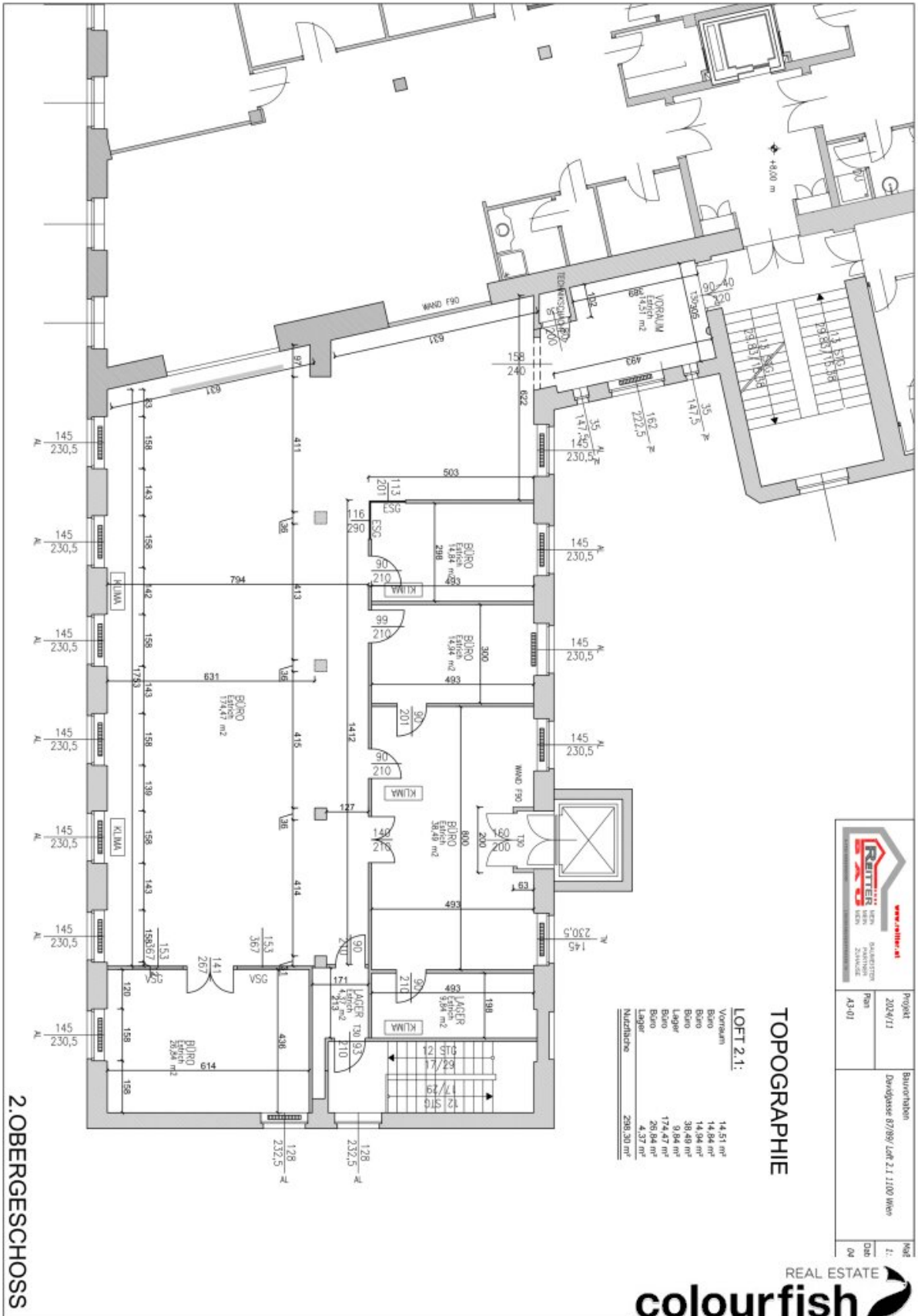
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









2. OBERGESCHOSS



Projekt	2004/11	Bauverfahren	
Plan	43-01	Developpase 07/09/ Lot 2.1.100 Wien	
Architekt			
Maßstab	1:1		
Blatt	04		

TOPOGRAPHIE

LOFT 2.1:

Vorraum	14,51 m²
Büro	14,84 m²
Büro	14,94 m²
Büro	38,49 m²
Lager	9,64 m²
Büro	17,47 m²
Büro	28,94 m²
Lager	4,37 m²
<b>Nutzfläche</b>	<b>208,30 m²</b>

## Objektbeschreibung

In die Vermarktung gelangt eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Bürofläche in sehr guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks in einem historischen Backsteingebäude mit hochwertiger Ausstattung und Loftcharakter. Das Büro liegt im 2. Obergeschoß eines Büro- und Geschäftshauses und verfügt über einen große offene Arbeitsbereiche, getrennte Sanitäreinheiten und Teeküche. Die Einheit wurde zuletzt als Büro und Schauraum genutzt, der aktuelle Grundriss gliedert sich demnach in einen großen offenen Arbeitsbereich mit integrierter Teeküche, drei abgetrennten Büros zum Innenhof sowie einen attraktiven Besprechungsraum. Die Fläche ist vom Hof direkt mit einem Lastenaufzug erreichbar. Die IT Verkabelung vom Vormieter kann ohne Gewähr übernommen werden. Die Arbeits- und Büroräume verfügen über eine Klimaanlage.

Durch die Lage in Nähe des Matzleinsdorfer Platzes ist die Liegenschaft entsprechend gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und zahlreiche Lokale befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Im Innenhof können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

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

2.OG: ca. 300 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,76/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m<sup>2</sup>/Monat

### ***Ausstattung:***

- Lift
- Teeküche
- Sanitäranlagen
- Teilweise Glaswände
- Teilmöbliert

- Lastenlift direkt in die Fläche
- Klimaanlage

### **weiterer verfügbare Flächen:**

3.OG: ca. 300 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat - teilbar ab ca. 109 m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 1,76/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Fernwärme: netto € 1,14/m<sup>2</sup>/Monat

Akonto Wasser: netto € 0,30/m<sup>2</sup>/Monat

Parkplätze können nach Verfügbarkeit dazu gemietet werden.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn: Matzleinsdorfer Platz, zukünftig U5

Straßenbahn: 1, 6, 18

Bus: 7A

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap