

**Nußdorfer Platz: Hochwertiges Büro 608 m² mit großer
Terrasse - MIETE 10 € / m²**



Objektnummer: 5293

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Platz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	608,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Miete / m ²	10,00 €

Ihr Ansprechpartner

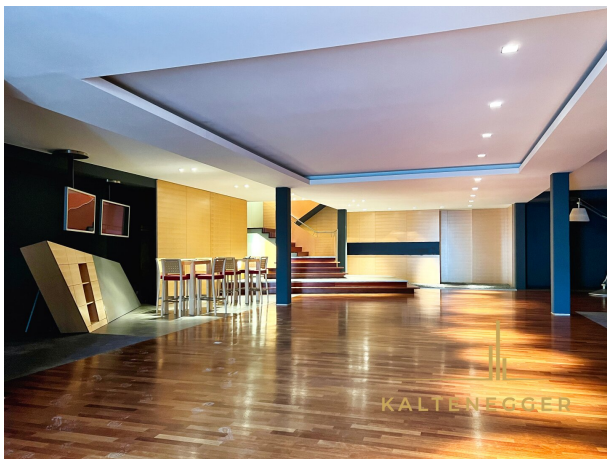
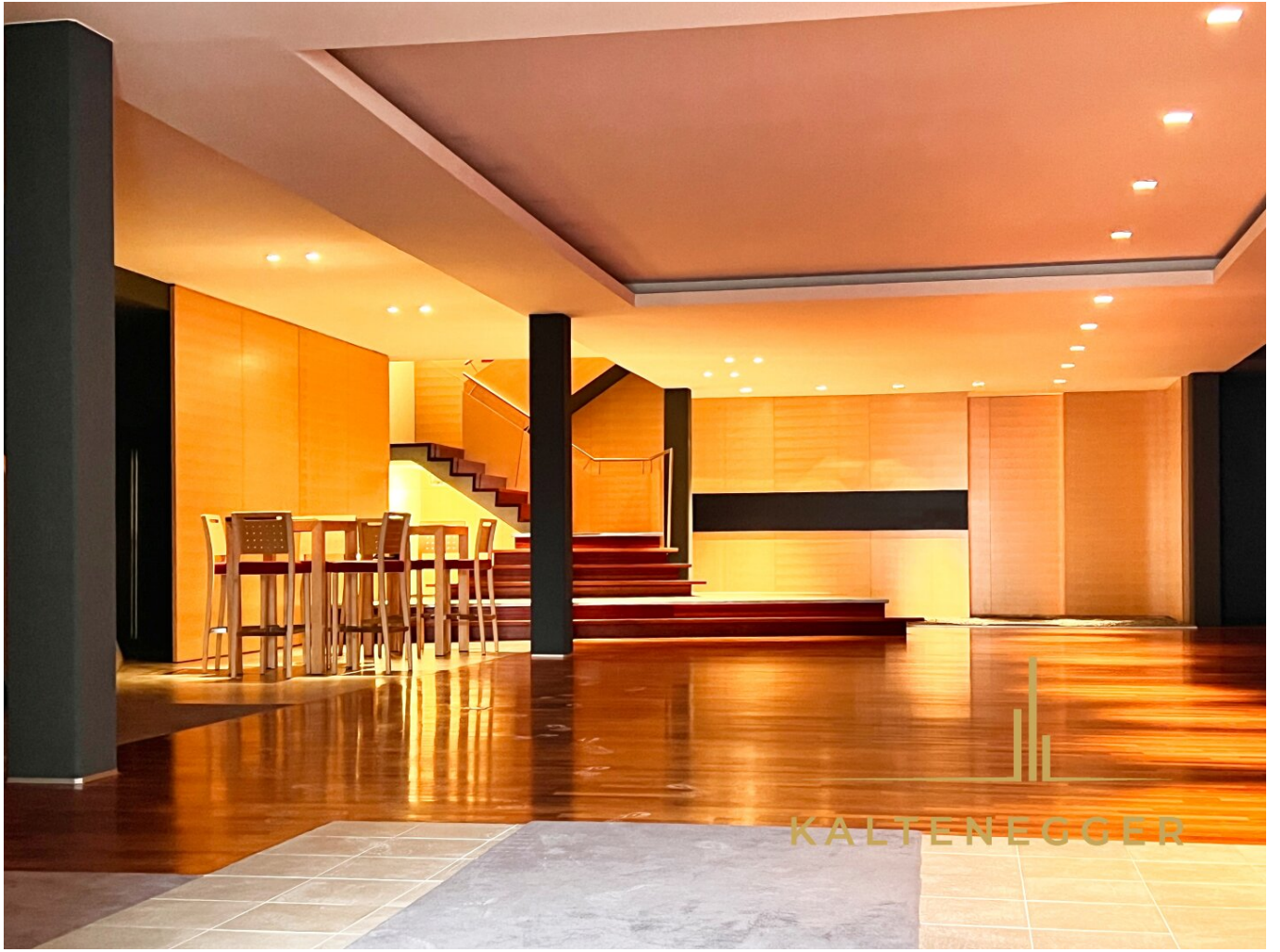


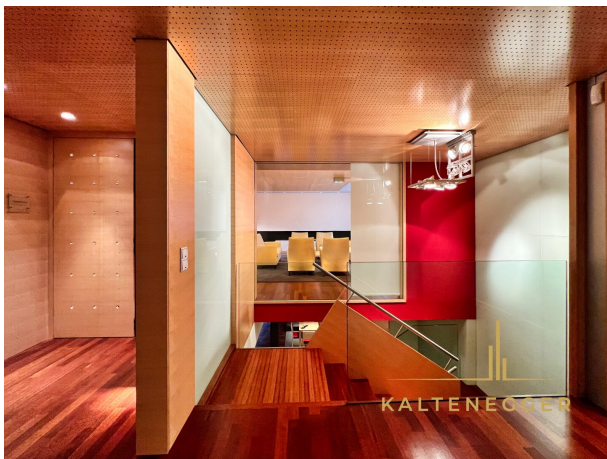
Mag. Gertraud Fuchs

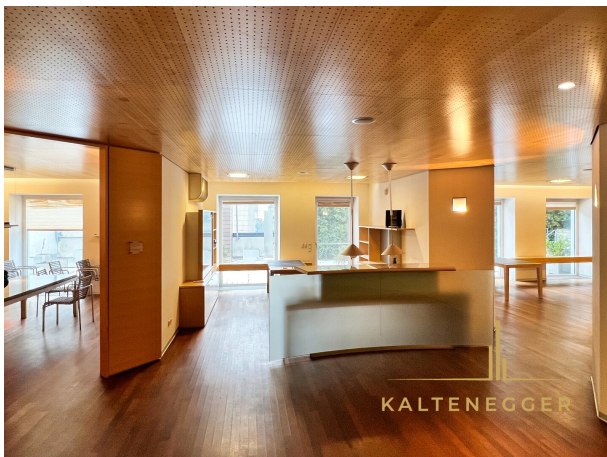
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 230 6901

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

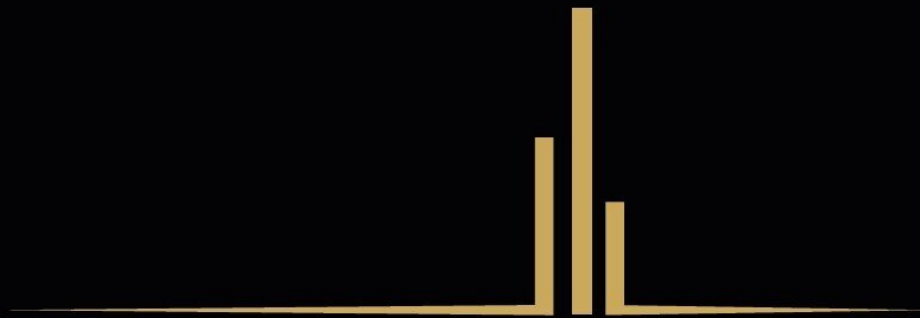






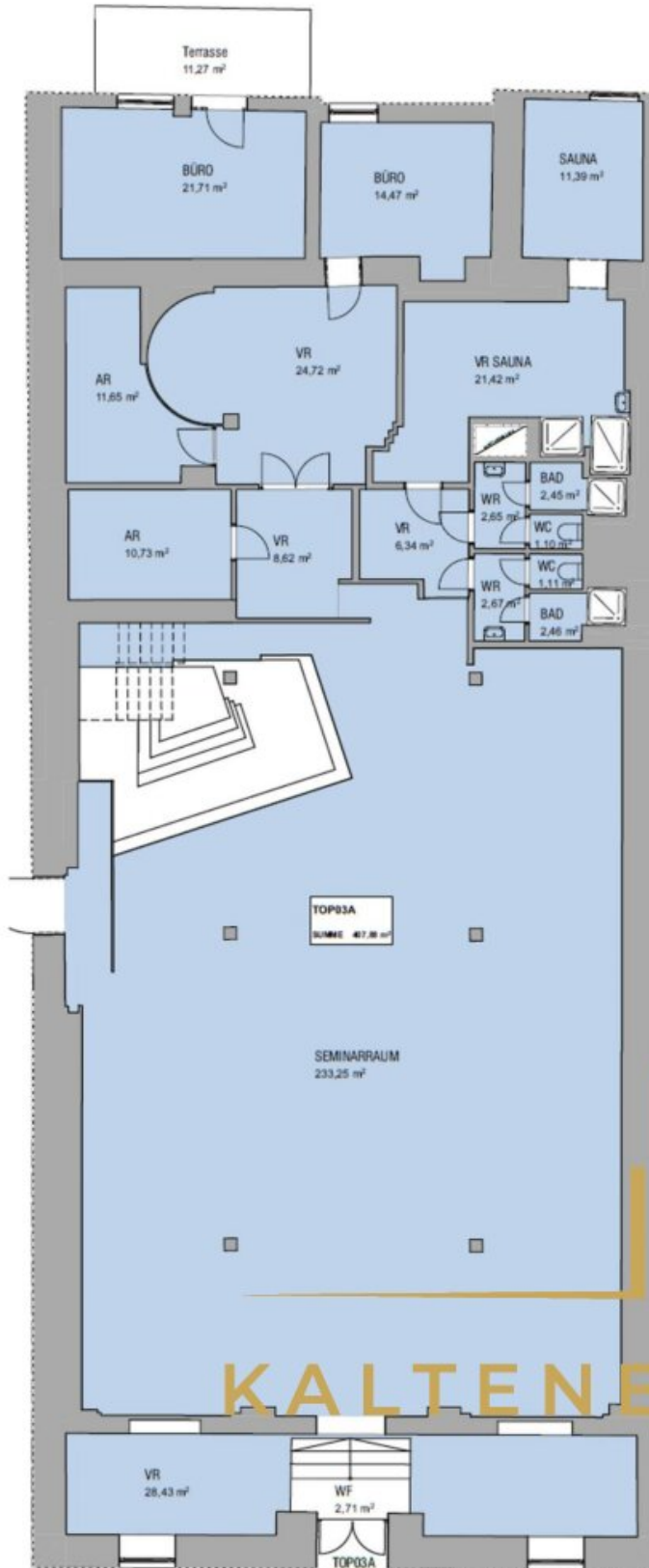






KALTENEGER

Im EG: knapp 408 m²



KALTENEGER

Im 1. Stock: ca. 200 m²



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Im prachtvollsten Gründerzeithaus am Nußdorfer Platz wird dieses außergewöhnliche Büro nach langer Zeit wieder am Markt angeboten: repräsentative Büroflächen mit gesamt 608 m² plus großzügiger Terrasse, die nur den Mietern dieses Büros zur Verfügung steht. Das Büro liegt im optisch vorgezogenen Mittelteil des Gebäudes.

Die Fassade des Hauses wurde letztes Jahr erneuert, mit hochwertiger Aussenbeleuchtung.

Firmenlogo auf der Fassade: der Büromieter kann sein Firmenlogo auf der Vorderseite des Hauses über dem hochgezogenen Eingangsbereich des Büros auf der Stirnseite des Balkons anbringen.

Der Zugang zum Büro ist gediegen: direkt am Nußdorfer Platz, ein eigener breiter, hoher Eingang für das Büro in der Mitte des Gebäudes - mit Klingel für jedes Stockwerk, Videogegensprechanlage, Windfang und Empfangsbereich.

Die Bürofläche liegt im EG und im 1. Stock - mit einer breiten Stiege innerhalb der Bürofläche verbunden:

- im EG sind es knapp 408 m²
- im 1. Stock ca. 200 m²

Das Herzstück des Büros ist sicherlich der **233 m² Raum im EG**, perfekt für Ausstellungen, Showräume, Empfänge etc..

Für Gäste bzw. Mitarbeiter gibt es insgesamt **4 Einzel-WC**: 2 WC im EG und 2 WC im 1. Stock - alle 4 WC haben einen Waschraum davor mit Waschbecken.

Es gibt auch die Möglichkeit, dass die **Gesamtbürofläche in den beiden Stockwerken getrennt wird**: dass die Verbindungstreppe geschlossen und ein separater Eingang errichtet wird (sind ursprünglich 2 Tops).

Der Mieter kann seine **individuellen Vorstellungen** des Büros verwirklichen - der Vermieter ist bezüglich Umbauten gesprächsbereit.

Alle Räumlichkeiten sind von einem Tischler nach Maß einheitlich hochwertig ausgestattet worden - mit Schiebepanelen zur Abtrennung. Trotz der großen Fläche ist das Büro in verschiedene Bereiche abgetrennt.

Raumhöhe:

im Erdgeschoss im großen Raum 3 m Höhe, in den weiteren Räumen im Erdgeschoss 2,8 m. Im oberen Geschoß ist die Raumhöhe ca. 2,6 m.

Parken: im Haus gibt es eine Tiefgarage (Zufahrt von der Rückseite des Hauses). Es sind mehrere Parkplätze zur Anmietung verfügbar - diese können vom Vermieter zusätzlich auf Wunsch angemietet werden. Damit erreichen Sie das Büro direkt aus der Garage.

Heizung: Gas-Etagenheizung mit Therme.

Hochwertige technische Ausstattung mit Alarmanlage, zentrale Raumakustik-Steuerung, vielseitigen Lichtmöglichkeiten, Klimaanlage (Klima-Splitgeräte verdeckt).

Ziel ist eine langfristige, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter.

MIETHÖHE: 10 € Nettomietentgelt pro m²

bei ca. 608 m² Fläche (ohne Freiflächen) sind das

6.083,00 € Nettomietentgelt

+ 1.564,00 € für anteilige Haus-Betriebskosten netto

+ 28,69 € für anteilige Lift-Betriebskosten netto

7.675,69 € Nettomiete (inkl. Haus-Betriebskosten netto)

+ 1.535,14 € zuzüglich 20 % MWSt auf die Nettomiete

9.210,83 € Gesamtes Mietentgelt inkl. 20 % MWSt

Kautions nach Vereinbarung

Mietvertragsvergebühung an das Finanzamt laut Gesetz

Ablöse nach Vereinbarung für die Maßarbeiten aus Holz

Maklerprovision: 3 Monatsmieten + 20 % MWSt

Hier die Raumaufteilung laut aktuellem Zustand - Pläne liegen bei:

EG mit knapp 408 m²:

- Eingangsbereich mit Windfang und großem Vorraum

- großer Raum mit 233,25 m²

Die weiteren Räume sind optisch abgetrennt:

- 2 Büros mit 21,7 m² (mit Zugang zu kleinerem Balkon) bzw. 14,5 m²
- 2 Ablageräume mit Kästen nach Maß 10,7 m² bzw. 11,6 m²
- 2 einzelne WC mit 2 kleinen Bädern plus jeweils Waschraum davor und Vorraum
- Saunabereich: große Sauna mit 11,4 m² plus 2 Duschen und Vorraum
- Breite Treppe in die Büroräume im 1. Stock

1. Stock mit ca. 200 m²:

- 3 große Büroräume: 45,4 m² (mit Ausgang zur großen Terrasse) bzw. 34,4 m² und 28,2 m²
- 2 Besprechungszimmer: 41 m² und 22,2 m²
- 1 Abstellraum mit 6,5 m²
- 2 getrennte WC mit Waschraum davor

LAGE:

Der Nußdorfer Platz ist für Mitarbeiter und Kunden sehr gut zu erreichen - und bietet eine Vielzahl an guten Lokalen und Infrastruktur.

Infrastruktur:

direkt am Nußdorfer Platz sind: Billa, Putzerei, Bank Austria mit Bankomat, Kaltenegger Real, Trafik, Polizeistation, in der Nähe eine Post und das Q 19

Gut zu erreichen, da:

- Endstation der Straßenbahn D am Nußdorfer Platz
- Gegenüber ist der Bahnhof Nußdorf mit der Schnellbahnstation für die S 40 - Vorortelinie
- Bus 38B
- Taxistand am Nußdorfer Platz
- rasch in Klosterneuburg
- rasch auf der A23 über den Nußdorfer Wehr mit dem Otto Wagner Stromaufsichts-Jugendstil-Gebäude (das gerade renoviert wird) mit dem bekannten Löwen.

Viele Möglichkeiten, selber oder mit Kunden essen zu gehen:

z.B. Plachutta Nußdorf, bekannte Heurige, Gasthof zum Renner, One Night in Beijing, mehrere Cafés

Wir möchten auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen dem Abgeber und Kaltenegger Real hinweisen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.