

1210 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56071

WIENBLICK | Ausbau nach Mieterwunsch | Erstbezug nach Errichtung | 733m² Büro mit Parkplätzen

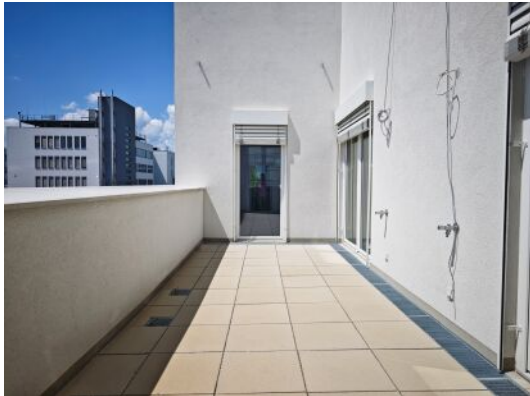


Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

WIENBLICK | Ausbau nach Mieterwunsch | Erstbezug nach Errichtung | 733m² Büro mit Parkplätzen



In einem modernen Bürogebäude - Baujahr 2023 - stehen insgesamt ca. 854m² Bürofläche zur Verfügung, welche sich größtenteils frei einteilen lassen. Die Einrichtung befindet sich auf einem gepflegten Gelände mit Zutrittsbeschränkung & namhaften Mietern.

Die Fläche teilt sich auf 3 Tops auf, welche in den obersten Etagen sind. Bis auf den Meetingraum im Dachgeschoss, sind die Flächen noch im Edelmetallbau und werden nach Mieterwunsch ausgebaut. Das heißt, dass der zukünftige Mieter nicht nur das Raumkonzept, sondern auch die Ausstattung und die Materialien mit auswählen kann.

Direkt beim Areal befinden sich ausreichend Nahversorger, um Ihren Mitarbeiter den Arbeitsalltag zu erleichtern.

Beheizt wird mittels Fernwärme

Kühlung nach Absprache

Kunststoff-Alu Fenster mit teilweise elektr. Sonnenschutz

Glasfaseranbindung

Flächen

Top 3 Büro / Labor ca. 412m²

Top 4+5 Büro / Labor ca. 321m² + ca. 20m² Terrasse

Top 6 Meeting- / Veranstaltungsraum ca. 121m² (inkl. Küche und Sanitär) + ca. 188m² Terrasse

Hauptmietvertrag

Befristung 10 Jahre +

Top 3-5 mit ca. 733m² Bürofläche zzgl. ca. 20m² Terrasse

Hauptmietzins € 13.780,40

Betriebskosten € 2.199,00

20% USt. € 3.195,88

Bruttomiete € 19.175,28

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 753 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 733 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Terrassenfläche:	ca. 20 m ²		
Etage:	2. Etage	Lagebewertung:	gut
Terrassen:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Süden

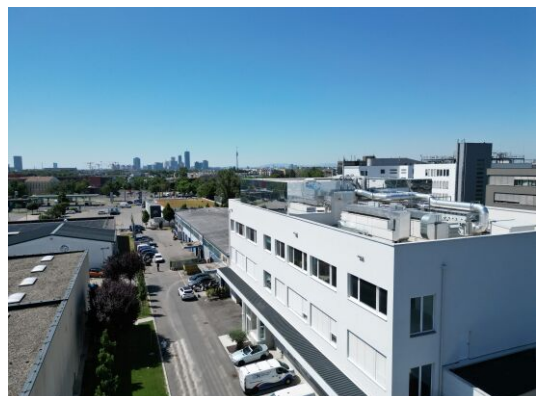
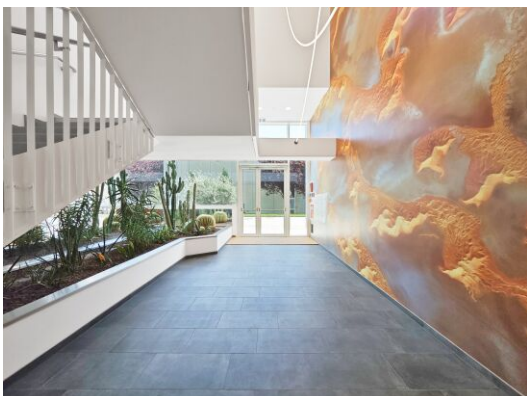
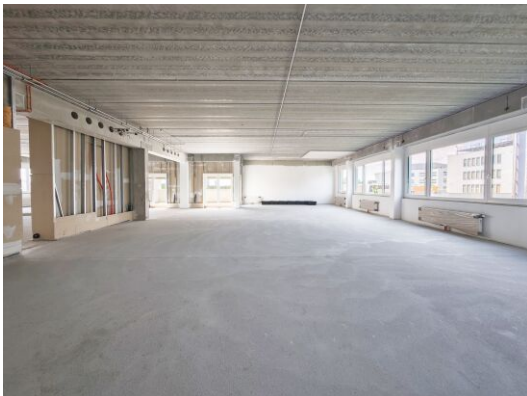
Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Räume:	Räume veränderbar
Befeuerung:	Fernwärme	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Belüftung:	Klimaanlage		
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	19.175,28 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	13.780,40 €		
Betriebskosten:	2.199,00 €		
Umsatzsteuer:	3.195,88 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	19.175,28 €		

Weitere Fotos





Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at