

## Modernes Büro direkt bei der U3 Zipperer Straße



**Objektnummer: 565**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlung Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	507,22 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	507,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58

## Ihr Ansprechpartner

### **Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H.**

Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

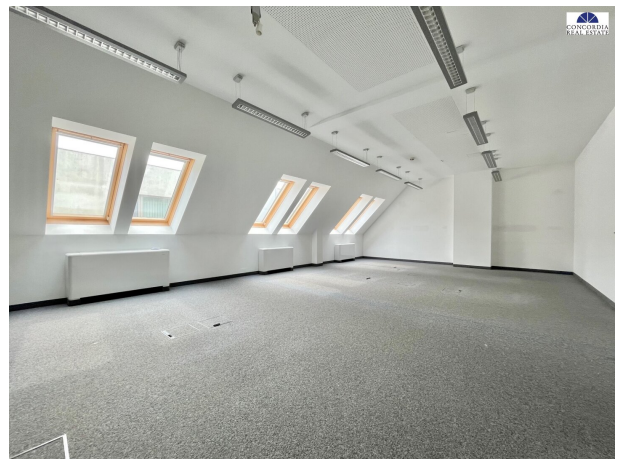
T +43 (0)1 533 19 81  
F +43 (0)1 533 19 81 - 380

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



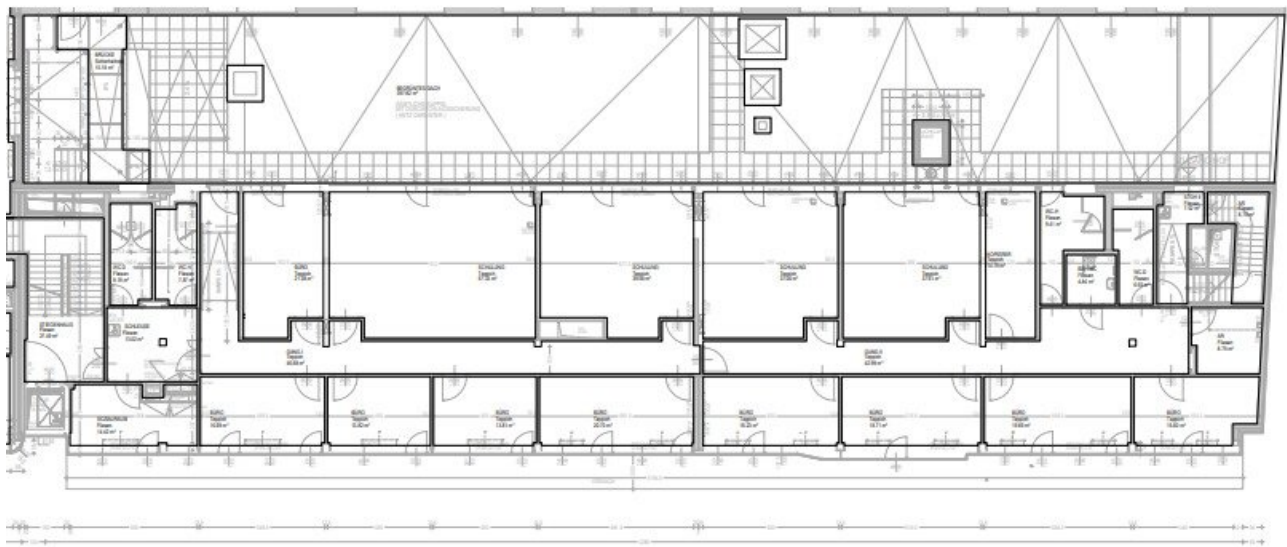
















# Objektbeschreibung

## **FLEXIBLE RAUMGESTALTUNG KÜHLUNG VORHANDEN TIEFGARAGE IM HAUS**

Die verkehrsgünstige Lage inmitten der Simmeringer Hauptstraße und die moderne Ausstattung machen das Bürogebäude zu einem optimalen Unternehmensstandort.

Durch die **flexible Raumgestaltung** und die **zentral begehbaren Räumlichkeiten** überzeugt die Fläche an Vielfältigkeit. Von Einzelbüros bis hin zu großzügigen Besprechungsräumen sind alle Raumgrößen möglich.

Besonders möchten wir auf die hervorragende Infrastruktur durch die **Simmeringer Hauptstraße** und die anliegende **U3 Station Zipperer Straße** hinweisen. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso befindet sich ein **Hotel** im eigenen Haus.

Die Nähe der **A23 Südosttangente** und die **hauseigene Tiefgarage** mit direktem Zugang über den Lift vereinfacht zudem die Anreise zu dem Büro. Der nahegelegene **Hyblerpark** bietet Ihnen ebenso Grünfläche und genügend Sitzmöglichkeiten zum Erholen und Entspannen.

### **Vorgeschriebene Kosten monatlich:**

**Bestandszins:** 14,00€/m<sup>2</sup> netto

**Betriebskosten-Akonto:** 3,05€/m<sup>2</sup> netto

**Heizkosten-Akonto:** 1,80€/m<sup>2</sup> netto

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat zzgl. 20% Umsatzsteuer.

### **AUSSTATTUNG:**

- Fancoils
- Teppichboden
- abgehängte Decken mit eingebauten Spiegelrasterleuchten
- Bodensteckdosen
- Teeküchen
- verflieste Sanitärgruppen

- elektrische Außenjalousien
- Innenjalousien
- Serverschrank
- Terrasse
- Tiefgarage im Haus

### **Öffentliche Anbindung:**

- **U3** Station Zipperer Straße
- Straßenbahn-Linie **71**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap