

## Der Bildungsstandort nach Ihren Vorstellungen im 11. Bezirk



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

IMG\_20240906\_170038

**Objektnummer: 141/81154**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Nutzfläche:</b>	712,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	10.707,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.287,75 €
<b>Kaltmiete</b>	8.923,05 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuehand

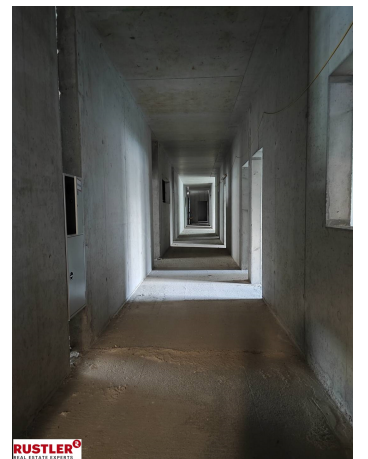
T +4318949749 659

H +4367683434659

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









**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit im 11. Bezirk! In dieser Neubaufäche können Sie Ihre Vision von einer modernen Bildungseinrichtung von Grund auf verwirklichen und an Ihre Anforderungen anpassen. Da dieser Gebäudeteil ein Neubau aus dem Jahr 2018 ist, sind neben dem geringen Energieverbrauch auch die Barrierefreiheit und der moderne Standard selbstverständlich. Die Fläche befindet sich derzeit im Status eines Edelrohbaus, das bedeutet, dass die Leitungen für Strom, Wasser und Heizung bereits vorhanden sind, aber noch endverlegt und angeschlossen werden müssen. Da auch der Boden noch fertiggestellt werden muss, bleibt Ihnen hier noch Spielraum bei der Auswahl der Heizmöglichkeiten. Bei der Grundrissplanung wurde darauf geachtet, dass ein Großteil der Räume zentral vom Gang aus betreten werden kann. Somit können die insgesamt 8 Haupträumlichkeiten, wovon vier großzügigere Räume zwischen 70 und 80 m<sup>2</sup> groß sind und zusätzlich über einen eigenen Ausgang ins Freie verfügen, zentral betreten werden, was eine flexible Nutzung erleichtert. Die bestehenden Leitungen für Sanitäranlagen und Strom sind bereits verlegt. Auch wurde nicht an den WC-Anlagen gespart, da gleich vier einzelne Sanitärräume vorbereitet wurden. Nach Bedarf kann auch ein Raum als Badezimmer umfunktioniert werden, wenn eines benötigt wird. Zusätzlich verfügt die Fläche über eine Küche, einen Sozialraum, diverse Abstellräume sowie ein Büro. Auch ein Abstellraum für Fahrräder und andere Mobilitätsgeräte ist vorhanden, was zusätzlichen Komfort für Ihre Mitarbeiter und Besucher bietet. Ein besonderes Highlight dieser Gewerbefläche ist der direkte Zugang zu einem privaten Garten mit einer Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie einer Terrasse von ca. 3,8 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Pausen im Grünen oder als zusätzlicher Aufenthaltsbereich. Nutzen Sie die Chance, diese Neubaufäche als Erstbezug ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus flexibler Raumgestaltung und verkehrsgünstiger Lage im 11. Bezirk macht diese Fläche zu einer idealen Wahl für Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Ergreifen Sie diese einmalige Gelegenheit und schaffen Sie hier Ihren neuen Bildungsstandort der Zukunft!