

## **Modernes Büro/Ärztzentrum mit bester Verkehrsanbindung**



Gemeinschaftsbereich

**Objektnummer: 3479\_1245**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.354,89 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.354,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	22.697,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.548,90 €
<b>Kaltmiete</b>	18.914,27 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



### Otmar Kases

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43/1/9346654  
H +43 664 352 09 72

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



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen die Möglichkeit vorstellen zu dürfen, den 7. Stock im Rivergate Bürohaus Ihr neues Geschäftsdomizil zu nennen. Mit großzügigen 1.354m<sup>2</sup> bietet diese modern ausgestattete Fläche ein inspirierendes Umfeld, um Ihre Geschäftsvisionen zu realisieren. Die Büroflächen können auch unterteilt und getrennt vermietet werden und eignen sich ideal auch als Ärztezentrum, da das Objekt öffentlich sehr gut erreichbar und behindertengerecht ist.

**Ausstattung:** -) Deckenkühlung -) öffentbare Fenster -) Sonnenschutz und Blendschutz innen- oder außenliegend -) Doppelboden inkl. Bodentanks -) hochwertige Teppichfliesen -) Leichtbauwände -) ergonomisches Beleuchtungskonzept -) 1 Teeküche und 1 große Küche inkl. Gemeinschaftsraum -) LAN-Raum (Anschlüsse vorbereitet) -) Sanitärgruppen -) Parkplätze in Tiefgarage (nicht im Mietpreis enthalten) **Hautechnik:** -) mechanische Be- und Entlüftung -) Sprinklervollausstattung -) Energiesparende Bauteilkühlung und Heizung -) Notstromversorgung -) Alarm- und Überwachungssysteme -) Moderne Zutritts- und Sicherheitssysteme **Sondermerkmale** -) LEED Zertifikate (EU, U.S. LEED in Platin) -) Erdwärme- und Grundwassernutzung -) Portier und Bewachungsdienst -) 24h technischer Bereitschaftsdienst **Verkehrsanbindung** U-Bahn: U6 Station Handelskai Schnellbahn S1, S2, S3, S15, S45 Buslinien: 5A, 11A Individualverkehr: Stadtzentrum (10 Min.) | Flughafen Wien (15. Min.) | A22 Prag, A23 Südosttangente (A1, A2, A3, A4). Die vorhandenen Möbel sind nicht im Mietpreis inbegriffen, können aber bei Bedarf angemietet werden. Der Mietvertrag ist nach Rücksprache mit der Hausverwaltung flexibel gestaltbar. Es besteht auch die Möglichkeit, in der Tiefgarage Stellplätze anzumieten, auch mit Elektro-Ladestelle. Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	13548,9	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	5365,37	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	3782,85	

-----  
Gesamtbetrag € 22697,12  
-----

Heizwärmebedarft 45.62  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf:  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: