

## **Flexible Büroflächen in der Galerie Wieden - 1040 Wien - Miete**



Backbone\_117303\_001\_

**Objektnummer: 10929332**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Bürofläche:</b>	337,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Gesamtmiete</b>	4.812,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.010,30 €
<b>Kaltmiete</b>	4.010,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Milena Ivkovic**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0153473 -500 310

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





## Objektbeschreibung

Bürofläche in der Galerie Wieden In einem attraktiven Büro- und Geschäftsgebäude in zentraler Lage in Wieden kommt moderne Büroflächen zur Vermietung. Der Baukörper ist L-förmig um einen sehr weiten, hellen und gepflegten Hofbereich angelegt und wird über zwei Stiegehäuser erschlossen. Die über Stiege 1 erreichbaren Büros orientieren sich auf die Wiedner Hauptstraße sowie in den Hofbereich; die Büroeinheiten auf Stiege 2 blicken in den Hofbereich. Die Vermietung erfolgt befristet. Die Galerie Wieden wurde im vergangenen Jahr nicht zuletzt durch die Eröffnung einer Postfiliale deutlich attraktiviert. Neben der Postfiliale sorgen BIPA, LIBRO, Ortoproban, ein Cafe sowie eine Trafik für einen ausgewogenen Branchenmix. In unmittelbarer Nachbarschaft ergänzen zahlreiche weitere Einzelhändler und Lokale die optimale Nahversorgung. Die Büroflächen werden eigentümerseits saniert. Die Sanierung umfasst die Erneuerung aller Oberflächen, mieterspezifische Wünsche wie auch eine Adaptierung des Grundrisses können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden. Die Büroflächen verfügen über eine raumweise steuerbare Kühlung über Fan Coils. Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu diesem Objekt: <https://youtu.be/CnHamJu0cOY>  
Verfügbare Flächen: 3.OG Top 2/4 ca. 337 m<sup>2</sup> ab € 11,90/m<sup>2</sup> - reserviert - Weitere verfügbare Flächen: 1.OG Top 2/2 ca. 163 m<sup>2</sup> ab € 10,00/m<sup>2</sup> 2.OG Top 1/4 ca. 470 m<sup>2</sup> ab € 11,90/m<sup>2</sup>  
Betriebskosten/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,34 Heizkosten/m<sup>2</sup>/Monat/netto: € 1,10