

## **Büroflächen direkt am Praterstern in 1020 Wien zu mieten**



Büro

**Objektnummer: 10944183**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Bürofläche:</b>	1.782,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	38.487,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.591,60 €
<b>Kaltmiete</b>	32.646,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.615,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0153473 -500 382

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













## Objektbeschreibung

Attraktive Büroflächen direkt am Praterstern Direkt angrenzend an den Austria Campus als einer der größten Bürocluster Europas kommt dieses Bürohaus zur Miete. Die eigens entwickelte Infrastruktur und die perfekte Verkehrsanbindung machen die Gegend um den Austria Campus zu einem Business Hotspot auf dem Wiener Büromarkt. Es wurden bereits ein Hotel, zahlreiche Einzelhandelsflächen, ein Konferenzzentrum, ein Ärztezentrum, ein Kindergarten und ein kapazitätsstarkes Betriebsrestaurant realisiert. Auf die Gesamtentwicklung des zweiten Wiener Gemeindebezirks hat der Austria Campus großen positiven Einfluss. Der Standort ist perfekt an das öffentliche Netz in Wien angebunden: durch den Verkehrsknotenpunkt Praterstern insbesondere mit den U-Bahn-Linien U1 und U2, sowie durch den Schnellbahn-Bahnhof Praterstern. Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Anbindung mit nur einer Schnellbahn-Station (Wien Mitte Landstraße) an den Flughafen Wien-Schwechat durch den City Airport Train (CAT). Ebenfalls steht eine große Garage im Haus zur Verfügung. Die Büroflächen verfügen über sehr flexible Grundrisse, die nach Mieterwunsch auf die individuellen Bedürfnisse angepasst werden können. Im EG können zusätzlich großzügige Innenhofbereiche genutzt werden. Derzeit sind die Büroflächen über die zentrale Lobby erschlossen. Die Möglichkeit zur Schaffung eines selbständigen Zugangs kann gemeinsam mit dem Eigentümer der Liegenschaft geprüft werden. Verfügbare Flächen:  
7.OG/2 ca. 548 m<sup>2</sup> 7.OG gesamt ca. 548 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 13,00 8.OG/1 ca. 1.278 m<sup>2</sup> 8.OG/2 ca. 503 m<sup>2</sup> 8.OG gesamt ca. 1.781 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 13,40 9.OG/1 ca. 1.279 m<sup>2</sup> 9.OG/2 ca. 503 m<sup>2</sup> 9.OG gesamt ca. 1.782 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: 13,80 10.OG/1 ca. 1.254 m<sup>2</sup> 10.OG gesamt ca. 1.254 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: 14,20 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 2,60 Heizkostenkonto netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 1,00