

# **Moderne Büros mit idealer Infrastruktur 1020 Wien zu mieten**



20240404\_120131105\_iOS

**Objektnummer: 109240509**

**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, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Bürofläche:</b>	522,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	11.168,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.104,64 €
<b>Kaltmiete</b>	9.307,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.202,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sebastian Matznetter

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289

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













## Objektbeschreibung

Moderne Büros mit idealer Infrastruktur in 1020 Wien zu mieten Das im Jahr 2013 errichtete Gebäude liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk in zentraler Lage im Bürosubmarkt Prater/Lassallestraße, angrenzend an das aufstrebende Nordbahnviertel und gliedert sich in eine Reihe an Bürohäusern ein. Dieser Teil des 2. Wiener Gemeindebezirks entwickelt sich seit gut zwei Jahrzehnten zu einem belebten Wohn- und Geschäftsstandort. Gelegen nahe dem Austria Campus, der Vorgartenstraße und dem Verkehrsknotenpunkt Praterstern bietet die Umgebung eine Vielzahl an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem befinden sich im Erdgeschoß des Gebäudes ein Supermarkt sowie eine Konditorei. Durch die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Vorgartenstraße und zum Bahnhof Praterstern ist für eine optimale öffentliche Erreichbarkeit gesorgt. Außerdem stehen für Autofahrer Stellplätze in der Garage zur Verfügung. Das Gebäude verfügt über eine ÖGNI-Zertifizierung. Die Büroflächen befinden sich im 4. OG und können über eines der Stiegenhäuser erschlossen werden. Sie überzeugen durch eine moderne Ausstattung, gute Belichtung sowie flexible Grundrisse. Verfügbare Flächen: 4.OG (Büro 8) ca. 1.449,65 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,50 mögliche Teilungen: 1. Büro 1+2 ca. 925 m<sup>2</sup> & Büro 3 ca. 522 m<sup>2</sup> 2. Büro 2+3 ca. 956 m<sup>2</sup> & Büro 1 ca. 483 m<sup>2</sup> 4. OG (Büro 9) ca. 292 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,50 Betriebskosten/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 2,30 Strom/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 1,10 Heizkosten/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 1,00