

**BÜRONEUBAU im HERZEN von FLORIDSDORF 1210 Wien  
zu mieten**



Büro

**Objektnummer: 10942706\_16**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 1.455,73 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,78 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,64                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 36.876,56 €                             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 24.019,55 €                             |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 28.619,66 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 4.600,11 €                              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 2.110,81 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Matznetter**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289

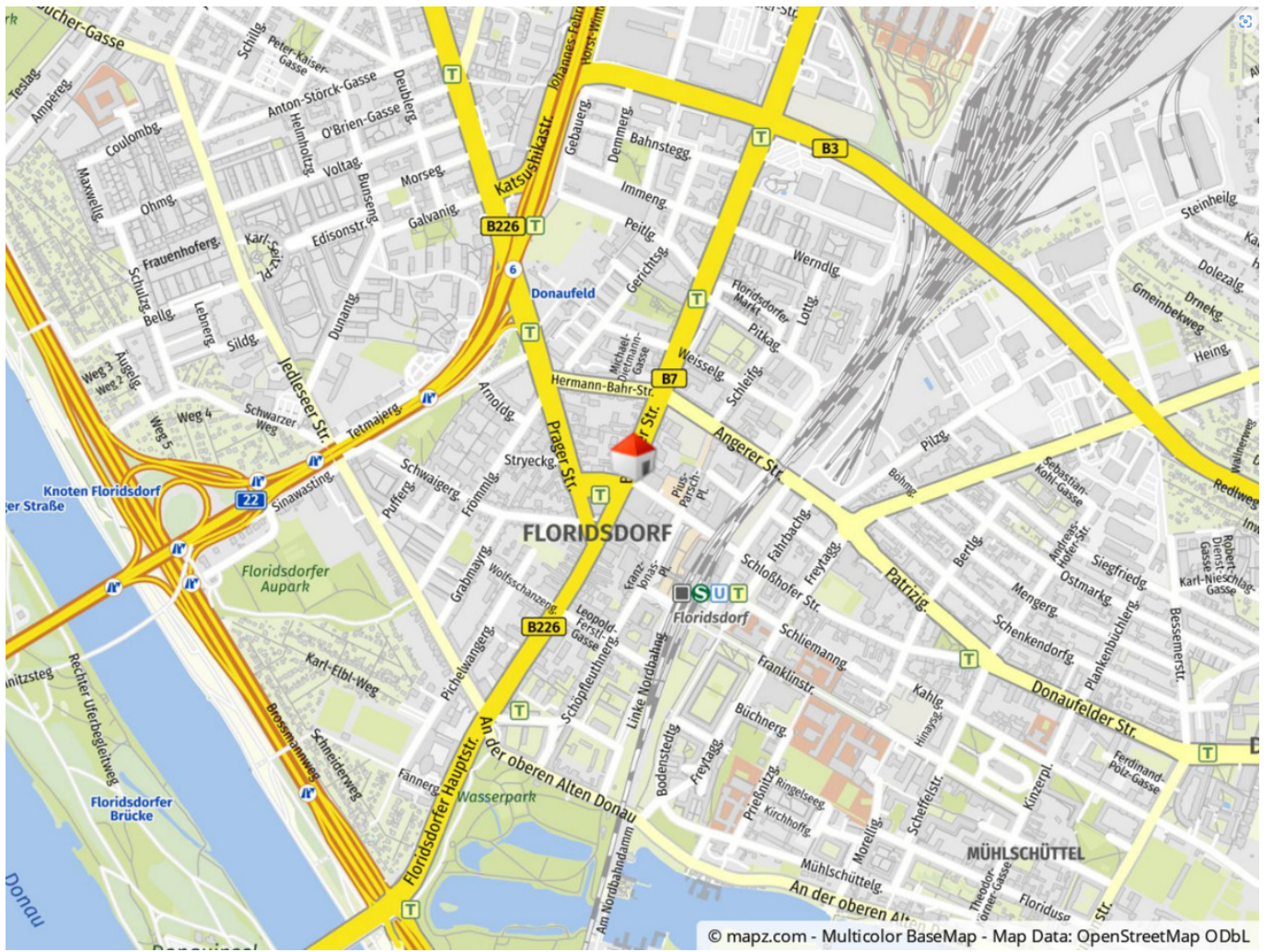
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

GRAND CENTRAL - Schloßhofer Straße 17 Das markante Büroprojekt GRAND CENTRAL befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Bahnhof und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Die Umgebung bietet in Gehweite ein vielfältiges Angebot an Gastronomie- und Nahversorgungseinrichtungen. Das Projekt umfasst zwei Gebäudeteile (Bauteil A und B), wobei der Bauteil A bereits zu 70% vermietet ist. Das GRAND CENTRAL wird mit Zertifizierung klima:aktiv errichtet. Aufgrund der Holzverbundbauweise mit Leichtbauelementen ist eine flexible und transparente Raumaufteilung möglich. Die Büroflächen werden nach dem modernsten Stand der Technik ausgestattet und sind flexibel teilbar. Den meisten Mieteinheiten sind eigene Terrassen und Loggien zugeordnet. Verfügbare Flächen: Bauteil A 1. OG Top A.01.01 ca. 280,02 m<sup>2</sup> 2. OG Top A.02.01 ca. 298,70 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 10,23 m<sup>2</sup> 3. OG Top A.03.01 ca. 298,62 m<sup>2</sup> 4. OG Top A.04.01 ca. 249,76 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 13,79 m<sup>2</sup> Bauteil B 3. OG Top B.03.01 ca. 356,8 m<sup>2</sup> 3. OG Top B.03.02 ca. 585,26 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 34,52 m<sup>2</sup> 3. OG Top B.03.03 ca. 513,67 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 34,34 m<sup>2</sup> 3. OG Top B.03.04 ca. 185,56 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 3,6 m<sup>2</sup> 4. OG B.04.02 ca. 317,89 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 73,72 m<sup>2</sup> 4. OG B.04.03 ca. 330,04 m<sup>2</sup>, zzgl. Freifläche ca. 64,79 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,33 - € 17,45 Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,16 exkl. Heizkosten Miete Terrasse: 33 % des HMZ Stellplätze in der hauseigenen Garage, Nettomiete/Monat: € 115,00 Alle Flächenangaben verstehen sich zzgl. 5 % Add-on-Faktor für Allgemeinflächen.