

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 30. 11. 2021

## NAHE GASOMETER/U3 - 370M<sup>2</sup> BÜROFLÄCHE IM 4.OG



### ÜBERBLICK

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Objekt ID:</b>         | 30664               |
| <b>Bundesland:</b>        | Wien                |
| <b>Bezirk:</b>            | Wien 3., Landstraße |
| <b>Ort:</b>               | Wien 3., Landstraße |
| <b>Lage:</b>              | Gasometer, Erdberg  |
| <b>Verkehrsanbindung:</b> | U 3, A23, A4        |

### KOSTEN

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>     | € 6.482,40 |
| <b>Miete (ex. USt):</b>             | € 4.440,00 |
| <b>Betriebskosten (ex. USt):</b>    | € 962,00   |
| <b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b> | € 6.482,40 |
| <b>USt gesamt:</b>                  | € 1.080,40 |
| <b>Kaution:</b>                     | 3 MM       |
| <b>Provision:</b>                   | 3 BMM      |

### FLÄCHEN

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Wohnfläche ca.:</b> | 370,00 m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------|

Moderne Büroflächen Nähe U3/Gasometer in 1030 Wien

Bürofläche im 4.OG: 370m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>-Preis: Eur 12,00, BK: Eur 2,60 pro m<sup>2</sup>

Provision: 3 Montasmieten zzgl. 20 % Ust

Energieausweis vom 19.02.2010

Heizwärmebedarf 53,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Austattung:

- Foyer mit Portierloge
- Kantine mit hohem Qualitätsanspruch-"täglich frisch"
- Fan Coils
- Gipskartonständerwände
- Wärmeschutzfenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Zentrales Schließsystem wahlweise mit Magnetkarte oder Chip
- Kühlung (zentral)

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Nutzfläche ca.:</b>  | 370,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>DETAILDATEN</b>      |                               |
| <b>Verfügbar ab:</b>    | ab sofort                     |
| <b>Befristung:</b>      | unbefristet                   |
| <b>Stockwerk:</b>       | 4                             |
| <b>Stellplätze</b>      | 289                           |
| <b>Tiefgarage:</b>      |                               |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                        |
| <b>Heizung:</b>         | Fernwärme                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 53,5 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>fGEE:</b>            | 1,4                           |

**Ausstattung:** Barrierefrei, Lift, Garage, Parkplatz, Tiefgarage, Klimaanlage, Isolierfenster;

Heizung: Fernwärme

Der Grundriss kann dank Leichtbauweise in Absprache mit den Eigentümern variabel gestaltet werden.

Lage: Erdberg/St. Marx, wo ein Großteil der Gebäude in den letzten Jahren neu errichtet wurde. Das Bürogebäude im 3. Wiener Gemeindebezirk liegt strategisch sehr verkehrsgünstig im Stadtteil Erdberg mit direkter Anbindung an die Südosttangente (A23) und die Ostautobahn (A4). Durch die 100 Meter entfernte U-Bahnstation "Gasometer" (U3) gibt es eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.

Das Gebäude mit seiner markanten Architektur gliedert sich in drei großzügige Bauteile (Bauteil A, B und C), die durch die Trakte A/B und B/C miteinander verbunden sind. Sämtliche oberirdische Gebäudeteile bestehen aus zwei Flügeln, wodurch eine natürliche Belichtung der Büroflächen gegeben ist. An den Schnittpunkten der einzelnen Blöcke befinden sich Treppenhäuser samt Sanitärräume. Insgesamt verfügt das Gebäude über 24.143 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und 289 Stellplätze.





