

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

**\*320 M2 UND 402 M2 UND 555 M2 - BARRIEREFREI - GENÜGENDE  
STELLPLÄTZE!\*\*\***



## ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	32776
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Ort:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Lage:</b>	U 4 U 6
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U4, U6

## KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 14,16
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 9,90
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 1,90
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 14,16
<b>USt gesamt:</b>	€ 2,36
<b>Kautions:</b>	3 MM
<b>Provision:</b>	3 BMM

## FLÄCHEN

U 6-Nähe und U 4-Nähe - genügend Parkplätze!

Autobus: 12 A

Nähe des Margaretengürtels, direkt an der Ecke zur Westausfahrt Wiens.

Durch diese Lage und der schnellen Erreichbarkeit des Grünen Berges ist auch die A2-Südbahn sehr gut erreichbar.

Das Zentrum Wiens ist somit sowohl öffentlich, als auch mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die innerstädtisch oft schwierige Parkplatzsituation ist durch die hauseigene Tiefgarage und den Kurzparkplätzen nahezu optimal geklärt.

Öffentliche Anbindung:

Je zwei Stationen der U-Bahnlinie U4 (Margaretengürtel und Längenfeldgasse) und der U-Bahnlinie U6

(Längenfeldgasse und Gumpendorferstraße)

Auch diverse Straßenbahn- und Autobuslinien sind fußläufig erreichbar.

<b>Wohnfläche ca.:</b>	320,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	320,20 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab MV
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Stockwerk:</b>	1
<b>Stellplätze</b>	5
<b>Tiefgarage:</b>	
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,8

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

Der Wiener Westbahnhof und die Mariahilfer Straße sind mit der U6 oder sogar zu Fuß zu erreichen.

Büronutzflächen:

C2-2 555 m<sup>2</sup>  
D2-1 320,20 m<sup>2</sup>  
D2-2 402,8 m<sup>2</sup>

Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung, Kühlung, Wasser:  
Eur 1,90 zzgl. USt + Eur 0,80 Strompool zzgl. USt

Ausstattung:

- \* modernes adaptiertes Gebäude
- \* Fassade: moderne Fassade
- \* Sonnenschutz: Ja, wird adaptiert
- \* Blendschutz: Nein
- \* Lifte: Ja
- \* Kühlung: 4-Leiter-Fan Coils
- \* Heizung: 4-Leiter-Fan Coils
- \* Lüftung: Ja, in den Konferenzräumen der Büros
- \* Kabelführung: Kabelkanäle
- \* IT-Verkabelung: CAT 7-Verkabelung, LWL, Glasfaseranbindung
- \* Bodenbelag: Teppich
- \* Teeküchen eingerichtet: Ja
- \* Portier: Ja
- \* Gebäudesicherheit: chipgesteuerte Zutrittskontrolle, digitale Videoüberwachung
- \* Parkplätze: im Haus

Anmerkung:

- \* repräsentativer Eingang
- \* Marmorstiegenhaus
- \* Fenster offenbar
- \* Tiefgarage mit Waschstraße
- \* flexible Raumteilung ist möglich
- \* Notstromversorgung (Zusatzausstattung)
- \* Denzel Car Sharing
- \* 12 m<sup>2</sup> Werbeleuchtkästen Richtung Wienzeile (Zusatzausstattung)
- \* LKW Zu- und Abfahrt
- \* BUS-Installation
- \* begrünter Innenhof
- \* Facility Management (10/5)

Verfügbarkeit:

- \* nach Mieterausbau

Infrastruktur:

- \* Kantine im Haus, nach Absprache für Seminare etc.

anmietbar

Im Erdgeschoss befindet sich ein öffentlich zugängliches Betriebsrestaurant.

Mehrere Ärzte, Gastronomie-Lokale, Bankfilialen und ein Supermarkt befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Lagerflächen: Monatsmiete (alle Angaben exkl. USt.):

\* Lager ca. 315,7 m<sup>2</sup>: 5,5 EUR/m<sup>2</sup> netto zzgl. BK und USt

Dauerparkplätze können um Eur 110,- netto pro Stellplatz in der Tiefgarage angemietet werden. Kundenparkplatz im EG, 2 Stunden gratis, danach je angefangene halbe Stunde €ur 2- - maximal €ur 10 pro Tag

3 Monatsmieten Provision zzgl. USt

Für Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte

Frau Daniela Erlach

erlach@immovos.at

Tel. 0699 11 94 22 29.



