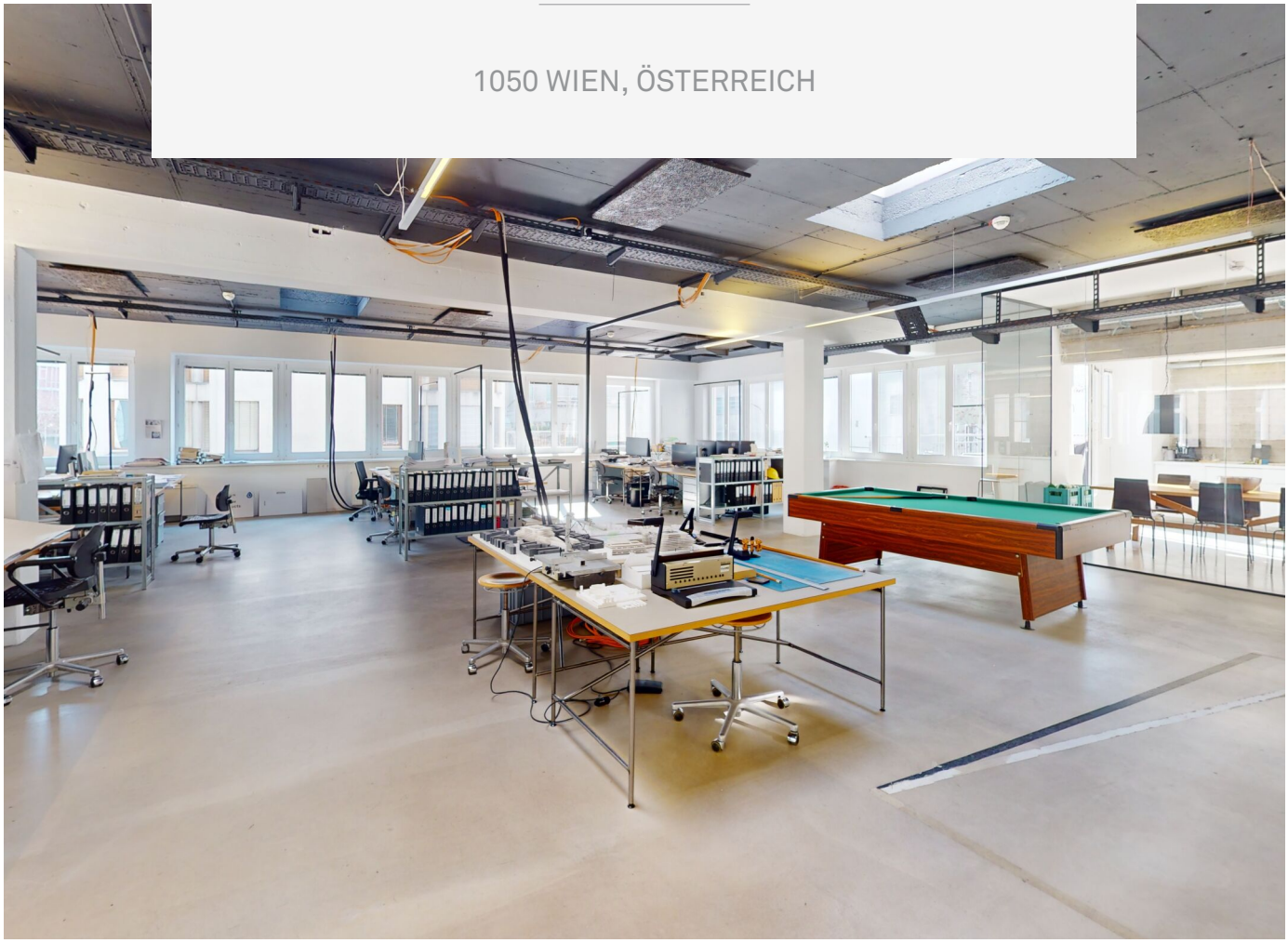
OBJEKT
71212

AKKADIA
IMMOBILIEN

HELLE UND ERWEITERBARE BÜROFLÄCHEN IM HERZEN DER STADT

1050 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Nutzfläche	436 m²
Gesamtfläche	436 m²
Bürofläche	414 m²
Lagerfläche	10 m²
Mietdauer	5 Jahre
Zimmer	5,5
WC	2
Abstellräume	2
Terrassen	1 / 22 m²
Möblierung	optional
Beziehbar	Sofort
Eigentumsform	Alleineigentum
Stockwerk	1. Etage
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Heizungsart:	Zentralheizung
Belüftung:	Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil), Mechanische Be- und Entlüftung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar, Trennwände Glas
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung, Kabelkanäle entlang Parapet, Kabelkanäle Oberputz, E-Ladestation für KFZ
WCs:	Pissoir, Getrennte Toiletten
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Rollstuhlgerecht, Paketempfangsbox
Serviceleistungen:	Reinigungsservice

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	6.149,19 €	1.229,84 €
Betriebskosten	2.034,43 €	406,89 €
Heizkosten	576,93 €	115,39 €
Liftkosten	148,79 €	29,76 €
Gesamtmiete	10.691,22 €	

Kaution	32.073,66 €
Vergebührung	6.414,73 €
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	24.01.2035
Heizwärmebedarf	C 74 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,04

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Barrierefreie und moderne Bürofläche mit Erweiterungsoption in zentraler Lage

Zur Vermietung steht eine umfangreich sanierte Büroeinheit, die durch ihre funktionale Raumaufteilung und ihr modernes Industriedesign eine optimale Arbeitsumgebung bietet. Die Bürofläche umfasst insgesamt fünf separate Büroräume, ein Besprechungszimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie eine WC-Anlage. Darüber hinaus sind zwei Lager- bzw. Serverräume vorhanden, die flexibel genutzt werden können.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch großzügige Fensterflächen aus, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die Kombination aus hochwertiger Sanierung und modernem Industriedesign schafft eine professionelle und inspirierende Arbeitsumgebung.

Ausstattung und Merkmale

- Barrierefreier Zugang für uneingeschränkte Erreichbarkeit
- Effiziente Klimaanlage und Fernwärme für optimalen Arbeitskomfort
- Balkon als zusätzlicher Aufenthaltsbereich für Pausen oder informelle Besprechungen
- Zwei separate Lagerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Serverraum oder Archiv

Erweiterungsmöglichkeiten

Für Unternehmen mit größerem Platzbedarf besteht die Möglichkeit, die Bürofläche zu erweitern:

- **Zusätzliche 50 m²** auf der gleichen Ebene verfügbar
- **Weitere ca. 150 m²** im selben Hochhaus optional anmietbar
- Insgesamt kann die Fläche auf **bis zu ca. 650 m²** erweitert werden

Lage und Verkehrsanbindung

Die Bürofläche befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Die U-Bahnlinie U4 sowie die Buslinien 59A, 14A und 13A sind fußläufig erreichbar
- Eine Nachtbusverbindung sorgt auch zu später Stunde für eine problemlose Heimfahrt

Parkmöglichkeiten

Für Mieter besteht die Möglichkeit, PKW-Stellplätze mit integrierter Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge anzumieten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DIE LAGE

Margareten verdankt der Teilung Wiedens (um 1861) seine Existenz. Obwohl Margareten nicht an den ersten Bezirk angrenzt, zählt er dennoch zu den inneren Bezirken Wiens. Seit dem Jahr 2000 wird der Grünanteil Margaretens kontinuierlich gesteigert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner dieses Stadtteils ausgewirkt hat. Dieses Wohlbefinden ist nicht zuletzt deshalb wichtig, da Margareten mit über 26.000 Einwohnern/km² der am dichtesten besiedelte Bezirk Wiens ist. Cineasten sei besonders das Filmcasino ans Herzen gelegt – nicht nur wegen seiner langen bewegten Geschichte sondern vor allem, weil es für die Präsentation von gehobenem Filmschaffen steht. Ebenso spannend kann sich ein Besuch im Kaffeemuseum gestalten. Trotz des geringem Grünanteil wartet der Bezirk mit eineigen sehr hübschen Parkanlagen auf: Am Hundsturm, Bacherpark, Bruno-Kreisky-Park oder der Einsiedlerpark laden zum Flanieren oder einfach inne halten ein.

Aktuelle Nachrichten zum 5. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1050

MARGARETEN

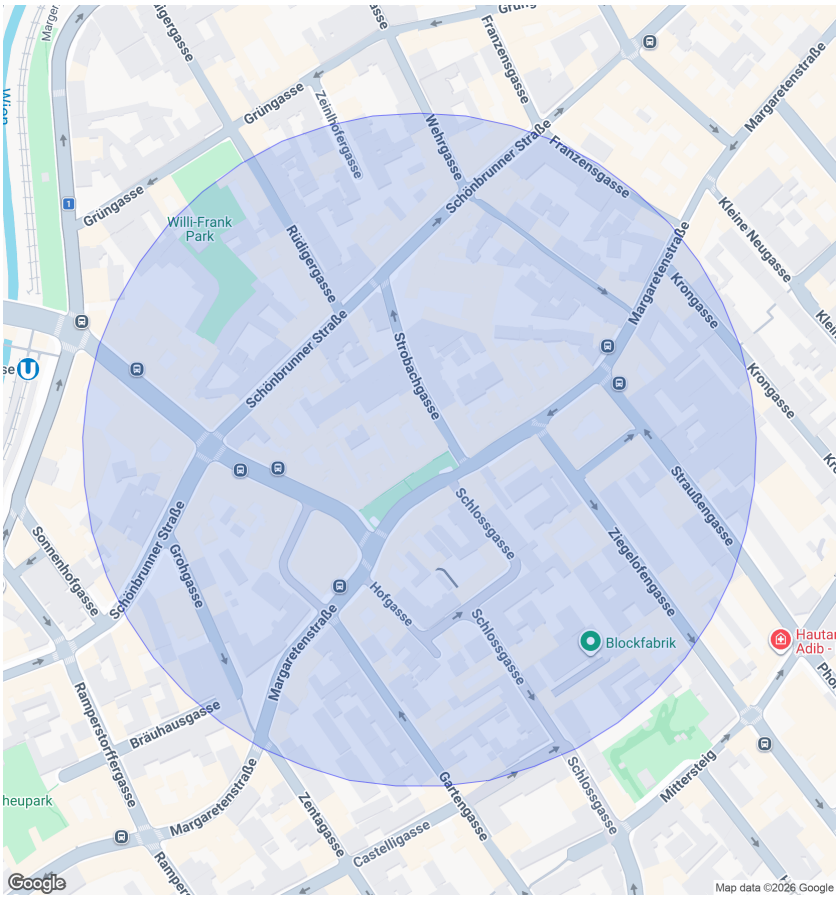
1050
Postleitzahl

5
Bezirk

rund 55.640
Einwohner

MIKROLAGE

Erleben Sie erstklassige Arbeitsbedingungen in der zentralen Lage von Wien! Diese beeindruckende Bürofläche befindet sich nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Pilgramgasse entfernt und bietet alles, was Sie für ein produktives Arbeitsumfeld benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Geschäften für Ihre täglichen Bedürfnisse, den berühmten Naschmarkt und eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten.
Die Bürofläche ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit Buslinien wie 12A, 13A, 14A, 59A und der U4 in unmittelbarer Nähe. Zudem gewährleisten Apotheken, Ärzte und Ambulatorien eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung für Ihre Mitarbeiter. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in dieser erstklassigen Lage zu arbeiten und das Arbeitsleben in vollen Zügen zu genießen!



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

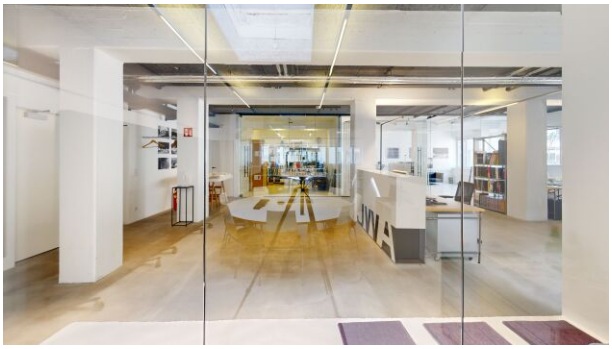
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

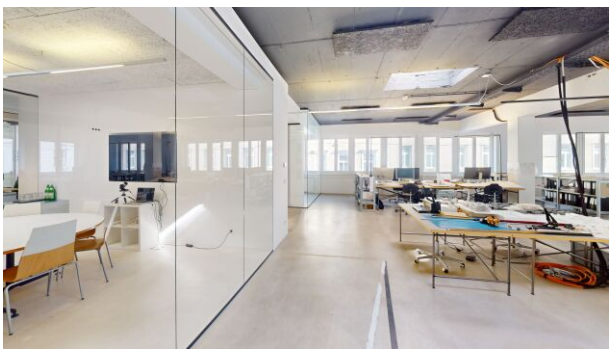
Verkehr

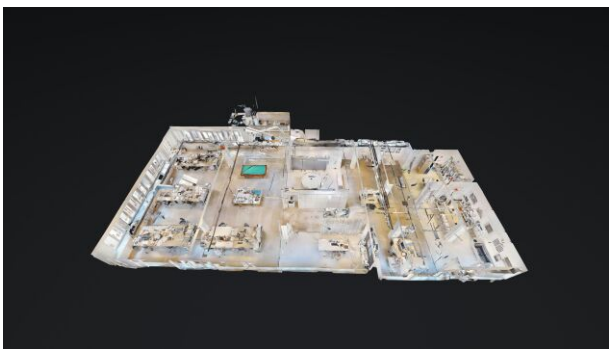
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN

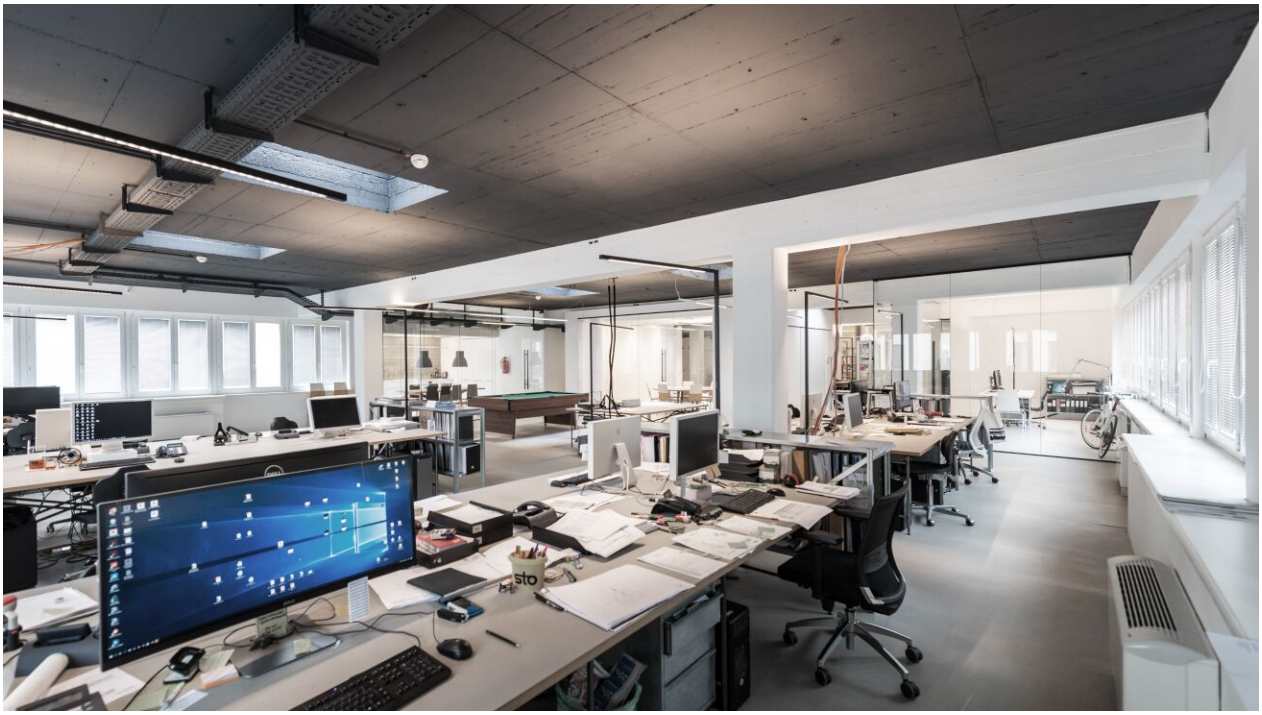


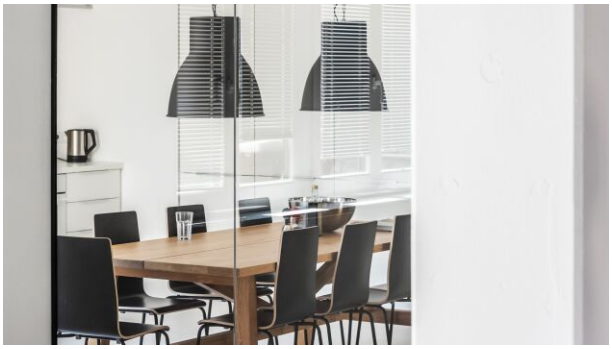


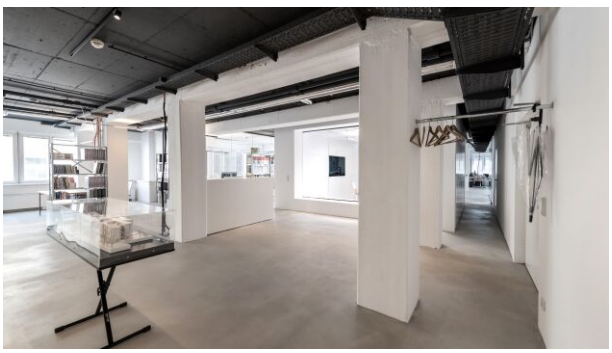


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

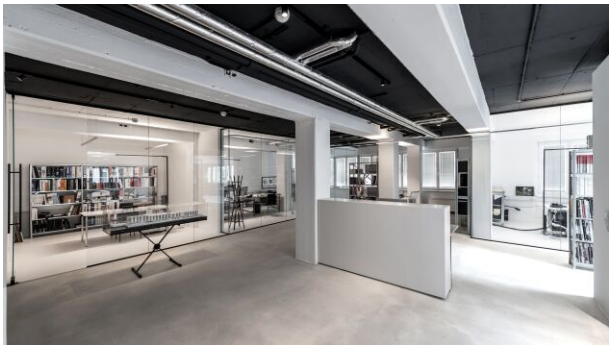


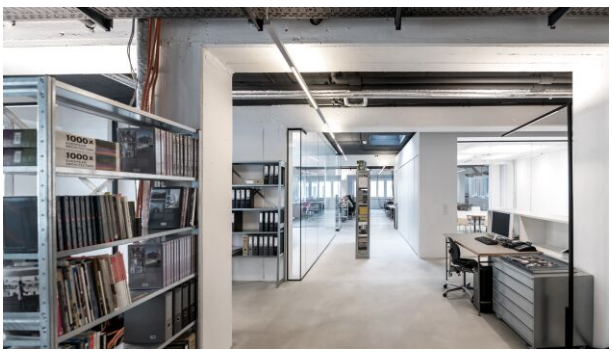




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

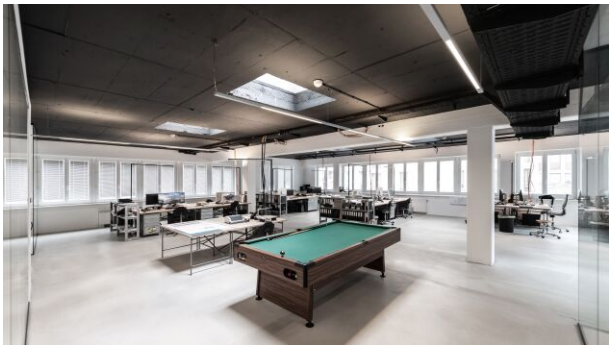
ANSICHTEN

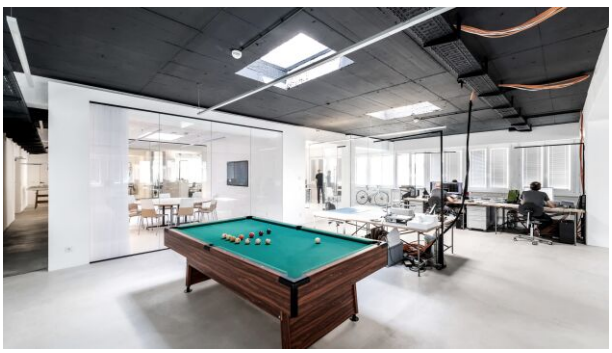




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

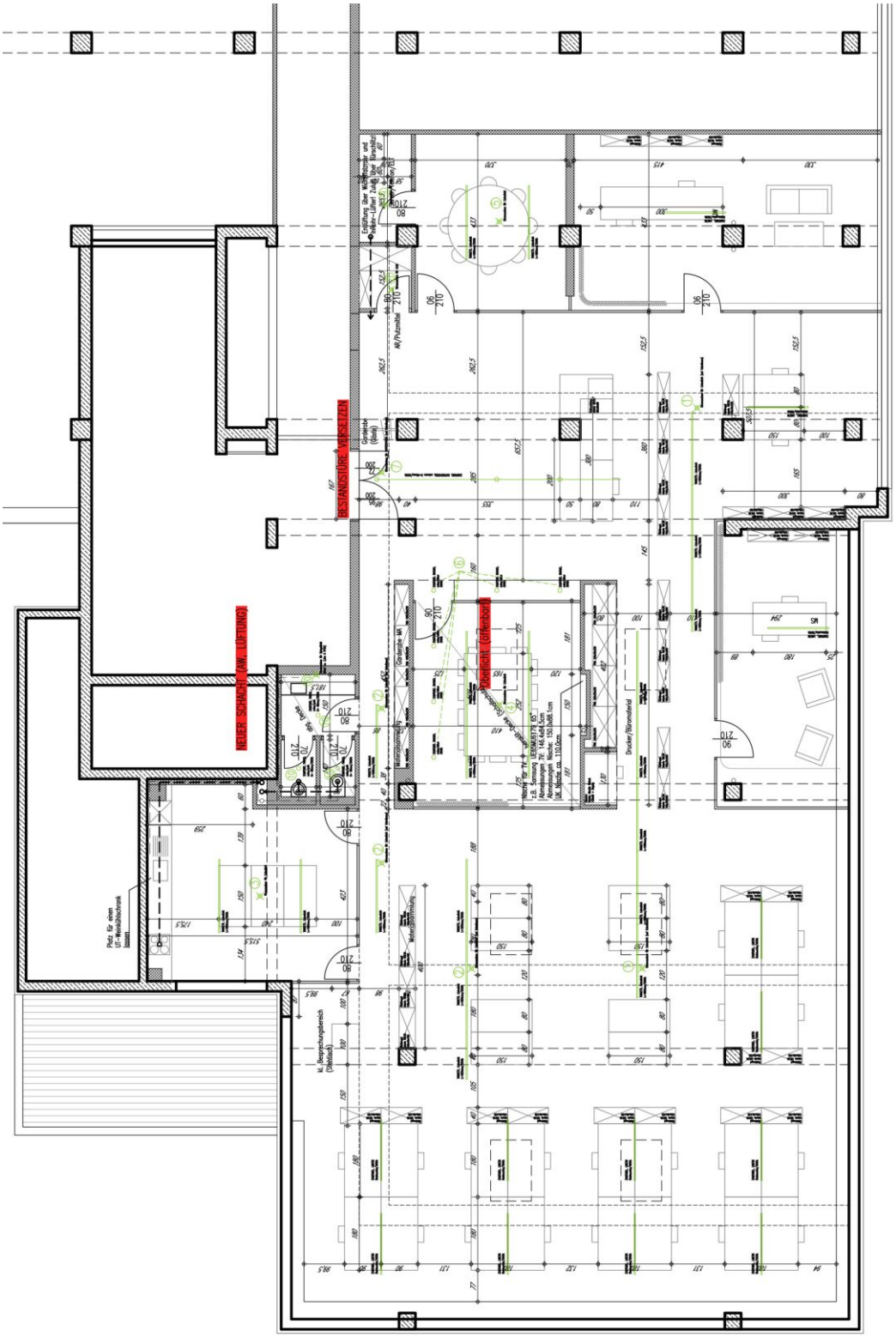




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

FLOOR PLAN

KONTAKTDATEN

Herr Gregor Seher

+43 699 81481981
gregor.seher@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.