OBJEKT
**49611**

AKKADIA
IMMOBILIEN

# MASSGESCHNEIDERTE BÜRO- UND PRAXISRÄUME: MIT MÖGLICHKEITEN ZUR ERWEITERUNG

1100 WIEN,FAVORITEN, 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 | 219 m² |
| Bürofläche | 219 m² |
| Mietdauer | 5 Jahre |
| Zimmer | 6 |
| Bäder | 1 |
| WC | 2 |
| Abstellräume | 1 |
| Möblierung | Bad |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Stockwerk | 1. Etage |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv, Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Fernwärme |
| Belüftung: | Mechanische Be- und Entlüftung |
| Fenster: | Doppel- / Mehrfachverglasung |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Dusche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Rollstuhlgerecht |

## KOSTEN

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Miete | 2.408,17 € | 481,63 € |
| Betriebskosten | 401,07 € | 80,21 € |
| Heizkosten | 308,52 € | 61,70 € |
| Sonstiges | 6,31 € | 1,26 € |
| Gesamtmiete | 3.748,87 € | |

| | |
|---|---|
| Kaution | 12.000,00 € |
| Vergebührung | 2.249,32 € |
| Provision | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |

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

Zu vermieten: Ein helles 6-Zimmer-Büro in bester Lage am Columbusplatz, an der Ecke zur Favoritenstraße. Das Büro erstreckt sich über den 1. Liftstock eines modernen Gebäudes und bietet herausragenden Komfort sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die großzügigen Räumlichkeiten ermöglichen eine flexible Nutzung und Anpassung an Ihre Bedürfnisse. Sie haben die Freiheit, die Bürofläche ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dank der offenen Raumgestaltung haben Sie maximale Flexibilität bei der Einrichtung Ihrer Arbeitsbereiche.

Besonders attraktiv sind die exzellenten Parkmöglichkeiten: Direkte Parkplätze im Gebäude machen das Parken für Sie und Ihre Mitarbeiter äußerst bequem. Sie müssen nicht mehr lange nach einem Stellplatz suchen!

Die Lage des Büros ist ideal: Die U-Bahn-Station Keplerplatz (U1) ist in unmittelbarer Nähe, was eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Der Hauptbahnhof ist sogar zu Fuß erreichbar. Innerhalb von nur 10 Minuten erreichen Sie das pulsierende Stadtzentrum.

Die Infrastruktur rund um den Columbusplatz und die Favoritenstraße ist erstklassig: Sie finden hier eine vielfältige Einkaufsstraße sowie moderne Einkaufszentren. Ihre Mitarbeiter haben somit zahlreiche Möglichkeiten, ihre Mittagspause oder Freizeit zu genießen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Büro um eine zweite Fläche zu erweitern, falls Ihr Unternehmen wächst und zusätzlicher Platzbedarf entsteht. Dies ermöglicht Ihnen eine langfristige Planung und Flexibilität.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## DIE LAGE

Favoriten liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der Stadt – hier wohnen etwa 10 Prozent aller Einwohner Wiens. Der Bezirk erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die wiederum kurz darauf in die Donau mündet. Damit wäre auch eine wertvolle Aufzählung an attraktiven Naherholungs-Geheimtipps gegeben. Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel. Auf dem Gebiet des zehnten Bezirks findet man die Generali Arena (bis 2010: Franz-Horr-Stadion und Heimat des Fußballclub Austria Wien) ebenso wie den Kurpark Oberlaa und die Therme Wien.

*Aktuelle Nachrichten zum 10. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1100

## FAVORITEN

1100
Postleitzahl

10
Bezirk

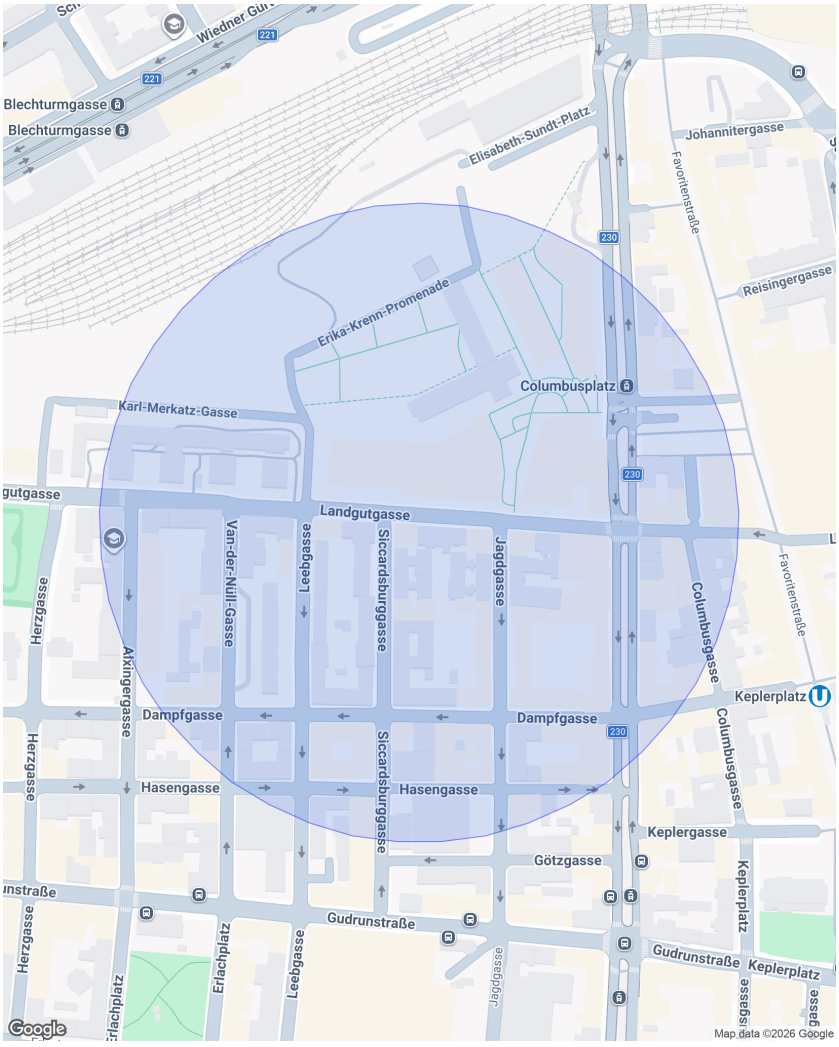
rund 201.882
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Das Büro befindet sich an der belebten Ecke Columbusplatz/Favoritenstraße und profitiert von einer erstklassigen Lage. Der neue Hauptbahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar, was eine exzellente Anbindung an den regionalen und internationalen Bahnverkehr ermöglicht. Die U-Bahn-Station Keplerplatz (U1) liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine bequeme und schnelle Verbindung zum Stadtzentrum. Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend, mit einer vielfältigen Einkaufsstraße, modernen Einkaufszentren, Restaurants und Cafés, die alle fußläufig erreichbar sind.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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









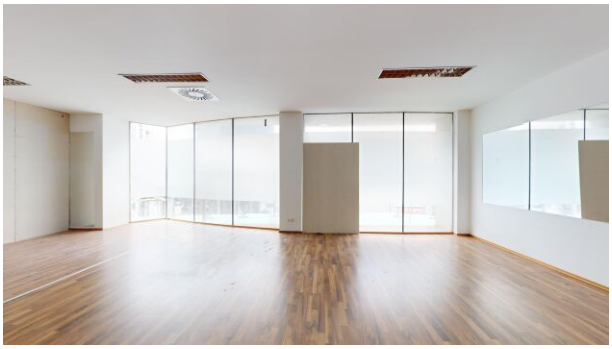


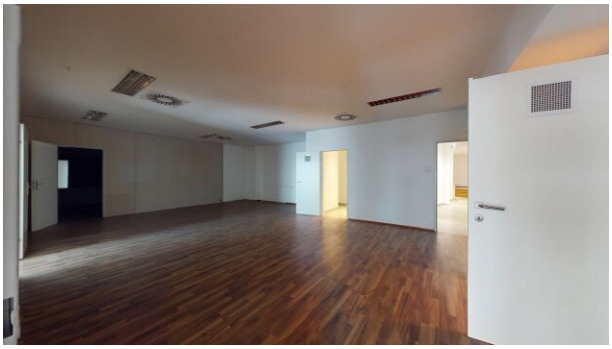
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ANSICHTEN







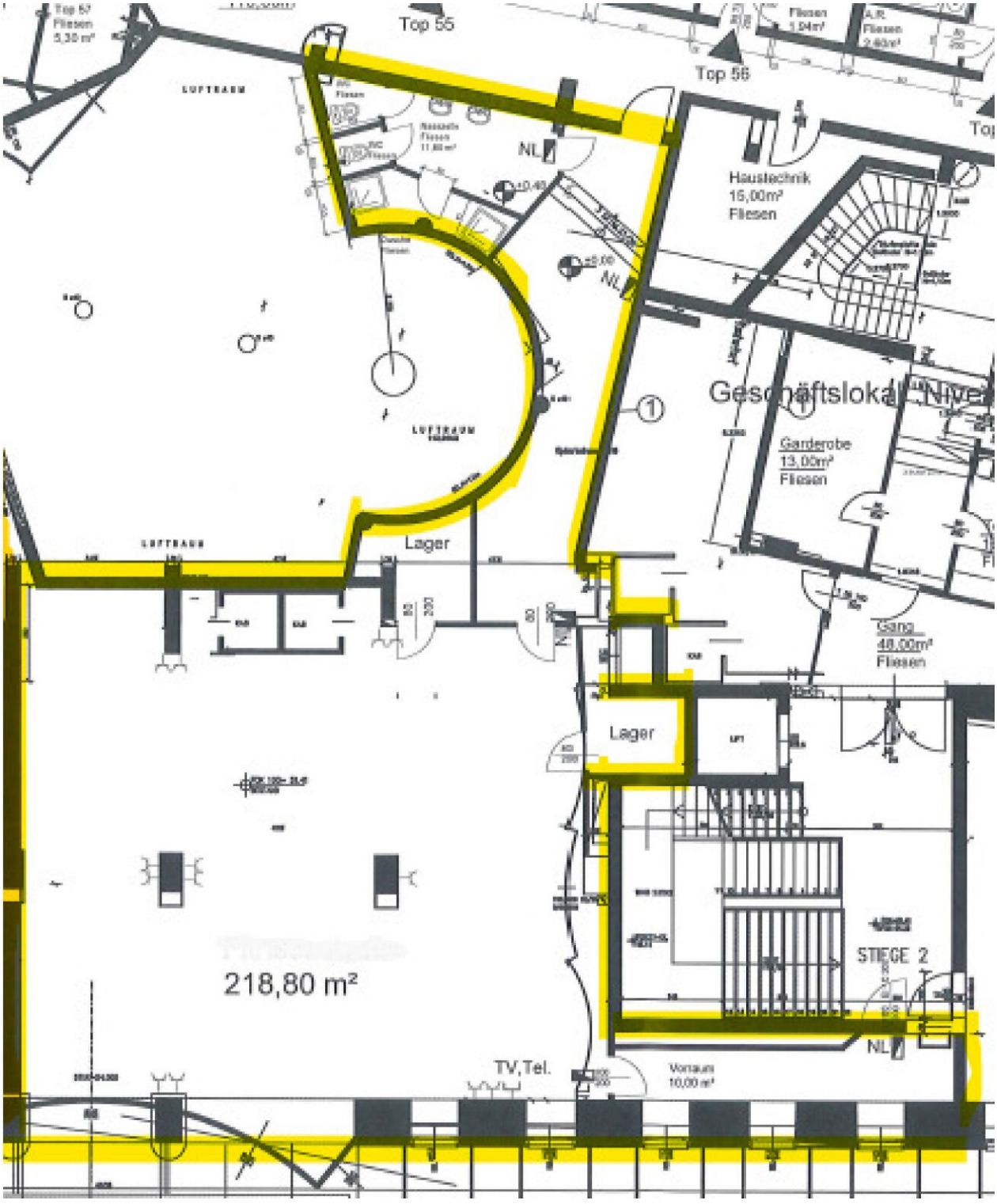




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

AKKADIA
IMMOBILIEN



## 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.