OBJEKT
71315

AKKADIA
IMMOBILIEN

# HELLE BÜROFLÄCHEN MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL _ ERWEITERBAR

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 | 97,56 m² |
| Gesamtfläche | 97,56 m² |
| Bürofläche | 97,56 m² |
| Mietdauer | 5 Jahre |
| Zimmer | 2 |
| WC | 2 |
| Beziehbar | Sofort |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Stockwerk | 3. Etage |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |
| Boden: | Teppichfliesen |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Fernwärme |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Belüftung: | Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| Elektrik: | DV- / EDV-Verkabelung, Kabelkanäle entlang Parapet, Kabelkanäle Oberputz |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Küche: | Teeküche |
| Stellplatzart: | Parkplatz, Tiefgarage |

## KOSTEN

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Miete | 975,60 € | 195,12 € |
| Betriebskosten | 433,40 € | 86,68 € |
| Heizkosten | 143,27 € | 28,65 € |
| Liftkosten | 29,73 € | 5,95 € |
| Gesamtmiete | 1.898,40 € | |

| | |
|---|---|
| Kaution | 5.695,20 € |
| Vergebührung | 1.139,04 € |
| 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

Wir bieten Ihnen eine großzügige und lichtdurchflutete Bürofläche, die durch große Fensterfronten viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Die Fläche verfügt über gut geschnittene Räume, die sich flexibel nutzen lassen – ideal für Einzel- oder Teamarbeitsplätze. Eine Gemeinschaftsküche sowie eine separate Teeküche stehen zur Verfügung und bieten Raum für entspannte Pausen oder kurze Besprechungen. Getrennte WC-Anlagen sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Die Ausstattung der Räume ist modern und auf die Bedürfnisse eines professionellen Arbeitsumfelds ausgerichtet.

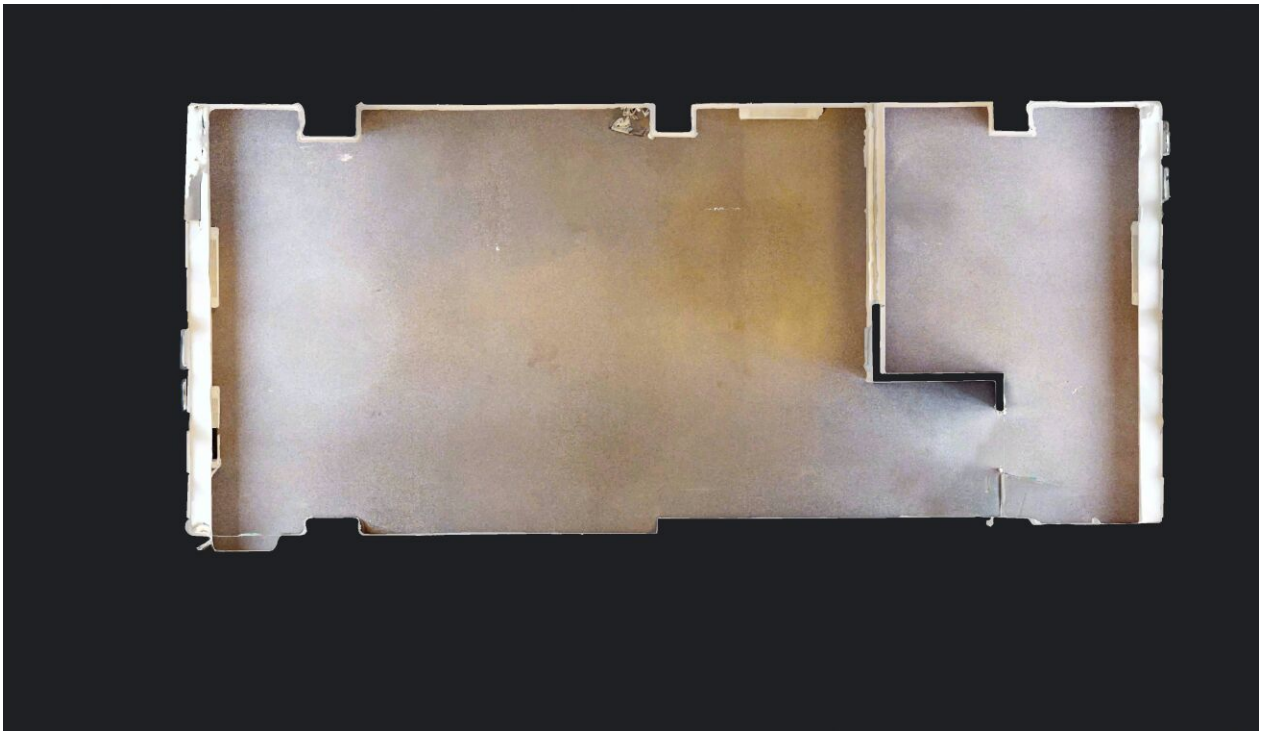
Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgen Fernwärme und eine leistungsstarke Klimaanlage.

Die Lage ist ideal – zentral gelegen und hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahnlinie U4 sowie die Buslinien 59A, 14A und 13A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für späte Heimwege ist durch den Nachtbus bestens gesorgt.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz anzumieten.

Die allgemeinen Flächen des Hauses sind in einem sehr guten Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## 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

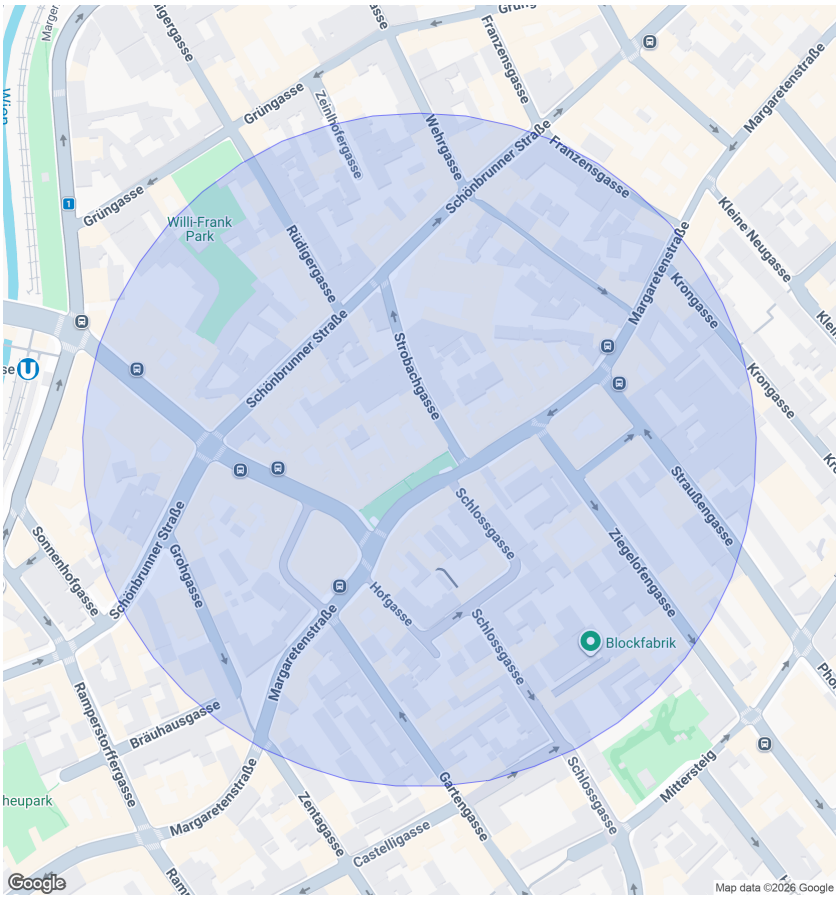
rund 55.640
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

## 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

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

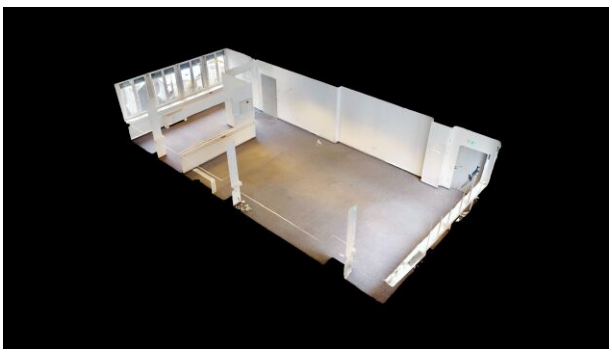
## ANSICHTEN







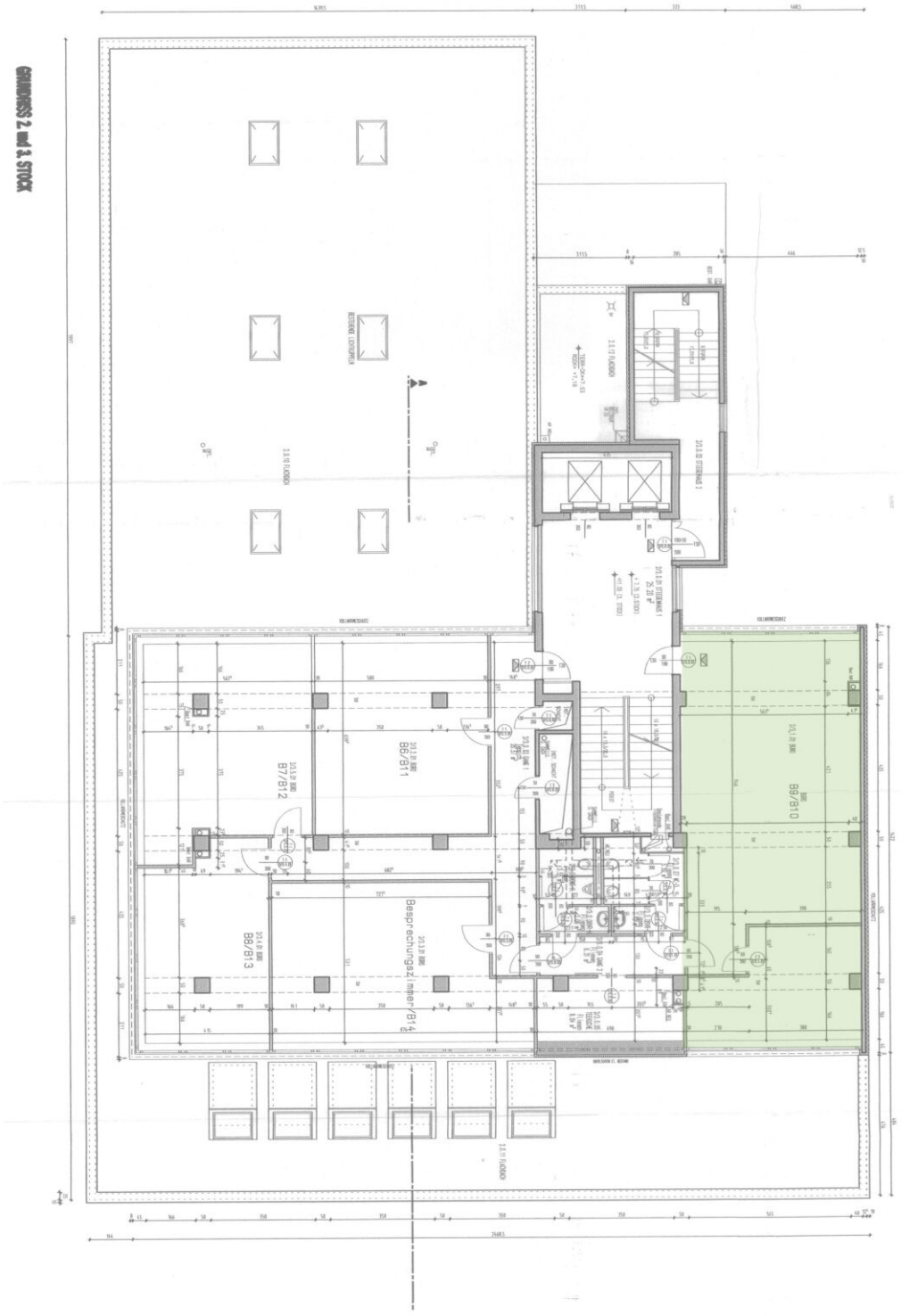


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

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.