

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: 27. 07. 2024

**\*\*\*SEHR ANGENEHME UND HELLE BÜROFLÄCHEN IN ZENTRALER LAGE\*\*\***



## ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 43863  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 3., Landstraße  
**Ort:** Wien 3., Landstraße  
**Lage:** Landstraßer Gürtel, Hauptbahnhof  
**Verkehrs-anbindung:** Linie 18

## KOSTEN

**Gesamtmiete (inkl. USt):** € 12,34  
**Miete (ex. USt):** € 8,50  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 3,20  
**Gesamtbelastung (inkl. USt):** € 12,34  
**USt gesamt:** € 0,64  
**Kauti-on:** 3 BMM  
**Provision:** 2 BMM

Reserviert bis Ende Nov.

Ihr idealer Firmenstandort in zentraler Lage Nahe Hauptbahnhof!  
Beste Anbindung an die Innenstadt und die Autobahnen sowie die A23  
Blick ins Grüne!  
Flexibel gestaltbar, dzt. Open-Space-Fläche teilbar in 2 Einheiten mit jeweiligen Notausgängen.  
Repräsentativer Eingangsbereich mit 16-Personen-Lift.

Baujahr des Hauses: ca. 1982, im Jahr 2009 generalsaniert  
Gesamtnutzfläche des Hauses: ca. 5.300 m<sup>2</sup> und 77 Stellplätzen in der Tiefgarage

Freie Flächen im 1. OG:  
607 m<sup>2</sup>!

DETAILS:  
Raumhöhe bis ca. 2,75 m

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 607,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche ca.:** 607,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Mietdauer Max:** 3 Jahr(e)

**Baujahr:** 1982

**Zimmer:** 8

**Stockwerk:** 1

**Stellplätze** 10

**Tiefgarage:**

**Anzahl WCs:** 4

**Alter:** Neubau

**Heizung:** Fernwärme

**Heizwärmebedarf:** 53,37 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 1,46

**Boden:** Teppich

**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Barrierefrei** ✓

**Lift** ✓

**Tiefgarage** ✓

**Klimaanlage** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

**Isolierfenster** ✓

Zentrale Heizung mit Fernwärme

Teppichböden

Kabelkanäle

Öffnbare Holzfenster mit Isolierglas und Außenjalousien

Teeküchen und dzt. auch mit etwas größerer

Schauküche ausgestattet

Serverräume

tw. mit Glastrennwänden abgeteilte

Besprechungsräume

Beträge in Euro (netto) / m<sup>2</sup>

Nettomiete pro m<sup>2</sup>: € 8,50 Betriebskosten: € 3,20 (inkl. Heizung und Kühlung)

Parkplätze: à € 95,00

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Kostenübersicht:

Nettomiete: EUR 8,50/qm

BK (Netto): EUR 3,25/qm (inkl. Heizung und Kühlung)

Miete und BK (zzgl. 20% USt.): EUR 7.132,25

Gesamt (inkl. USt.): EUR 8.558,70

Öffentliche Anbindung

- U Bahn Linie 1
- Buslinien: 13A, 69A, 74A
- Straßenbahnlinien: 18, 71, D, O
- Schnellbahnlinien: 1, 2, 3, 15

Mietdauer: vorerst 3 Jahre

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

Verkehr  
Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Daniela Erlach  
erlach@immovos.at  
Tel. 0043 69911942229





