

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**

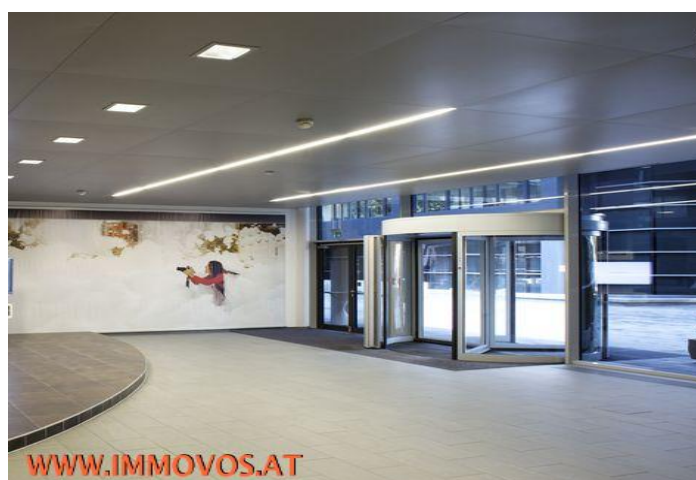
☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 16. 01. 2025

## \*\*\*MODERNE BÜROFLÄCHE - BESTE VERKEHRSANBINDUNGEN\*\*\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46038
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Ort:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Badner Bahn, S-Bahn, U 6, Linie 62

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 27,00
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 16,20
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 6,30
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 27,00
<b>USt gesamt:</b>	€ 4,50
<b>Provision:</b>	3 BMM

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	446,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	446,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

Im 5. Obergeschoß erfolgreich arbeiten!  
Mit dem Auto nur 7 Minuten zur Wiener Südosttangente. Der Autobus hält direkt vor der Bürotür. Zu Fuß nur 4 Minuten zu U-Bahn, Straßenbahnen, Schnellbahnen und internationalen Zügen: Die perfekte Verkehrsanbindung ist einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren.

#### Ausstattung:

Foyer  
Außenliegender Sonnenschutz  
Luftwechsel 2-fach/Std. (Büroräume)  
Luftwechsel 6-fach/Std. (Meetingräume)  
Doppelboden, abgehängte Decke  
Gipskartonständerwände  
Zutrittskontrolle  
Betriebsrestaurant

#### Objektbeschreibung

Das Areal am Wienerberg liegt im zwölften Wiener Gemeindebezirk und zählt in Wien zu den neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten. Das EURO

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Stockwerk:</b>	5
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	4
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44,77 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,027

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmbstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“.

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage am Wienerberg ist für Individual- und öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Mit dem Auto erreicht man das EURO PLAZA sowohl von Norden als auch vom Süden kommend über die Süd-Ost-Tangente. Auch die Anbindung aus dem Westen über Schönbrunner Straße und Ruckergasse versprechen eine sehr gute Erreichbarkeit.

Das 2004 errichtete Bürogebäude ist Teil des Offices Parks EURO PLAZA, der zu den modernsten Wiens zählt. Das Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rd. 18.700 m<sup>2</sup> Büro verfügt über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernste Ausstattung entsprechen.

Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem. Im Bürogebäude befindet sich ein Betriebsrestaurant.

Bei größeren Freiflächen bieten wir auch die Möglichkeit an, die Bürogröße individuell nach Ihren Anforderungen und Wünschen zusammenzustellen

- 5 Obergeschoße
- 3 Untergeschoße mit Lagerflächen und Garage
- 738 PKW\_Stellplätze
- Lastenaufzüge in jedem Gebäude und großzügige Anlieferzonen
- Zutrittskontrolle
- Betriebskantine
- Hoher Nutzen durch integriertes Office Park Konzept

Büroausstattung:

- Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außen liegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanische Be- und Entlüftungssystem
- Außenliegenden Sonnenschutz
  - 2facher Luftwechsel in Büroräumen
  - 6facher Luftwechsel in Meetingräumen

- Doppelboden, abgehängte Decke
- Gipskartnständerrwände mit Mineralfilzeinlagen
- Größtmögliche Flexibilität im Innenausbau

Technische Ausstattung:

Heizung: Fernwärme Wien  
Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung aller Räume  
Kühlung: Zugluftfreie Kühlung mittels Kühlbalken  
Sicherheit: Brandmeldeanlage vorhanden

Heizung: Fernwärme Wien  
Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung aller Räume  
Kühlung: Zugluftfreie Kühlung mittel Kühlbalken  
Sicherheit: Brandmeldeanlage vorhanden

Energieausweis: HWB: 45 kWh/m<sup>2</sup>a

Nettomiete pro m<sup>2</sup>: Eur 16,20: Eur 7.225,20  
Nebenkosten: 6,30 Eur pro m<sup>2</sup>: Eur 2.809,80  
Miete (exkl. MWSt): Eur 10.035,00

Kautiön: 6 Monatsmieten | Sparbuch oder Bankgarantie

Für Fragen und eine Besichtigung nehme ich mir gerne Zeit.

Daniela Erlach  
erlach@immovos.at  
Tel. +43 69911942229

