

## **Moderne Büroflächen im EKAZENT Hietzing zur Miete**



Büroeinheit

**Objektnummer: 109251617\_2**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Gesamtfläche:</b>	1.713,58 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	319,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	9.867,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.344,59 €
<b>Kaltmiete</b>	8.222,75 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	878,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Milena Ivkovic**

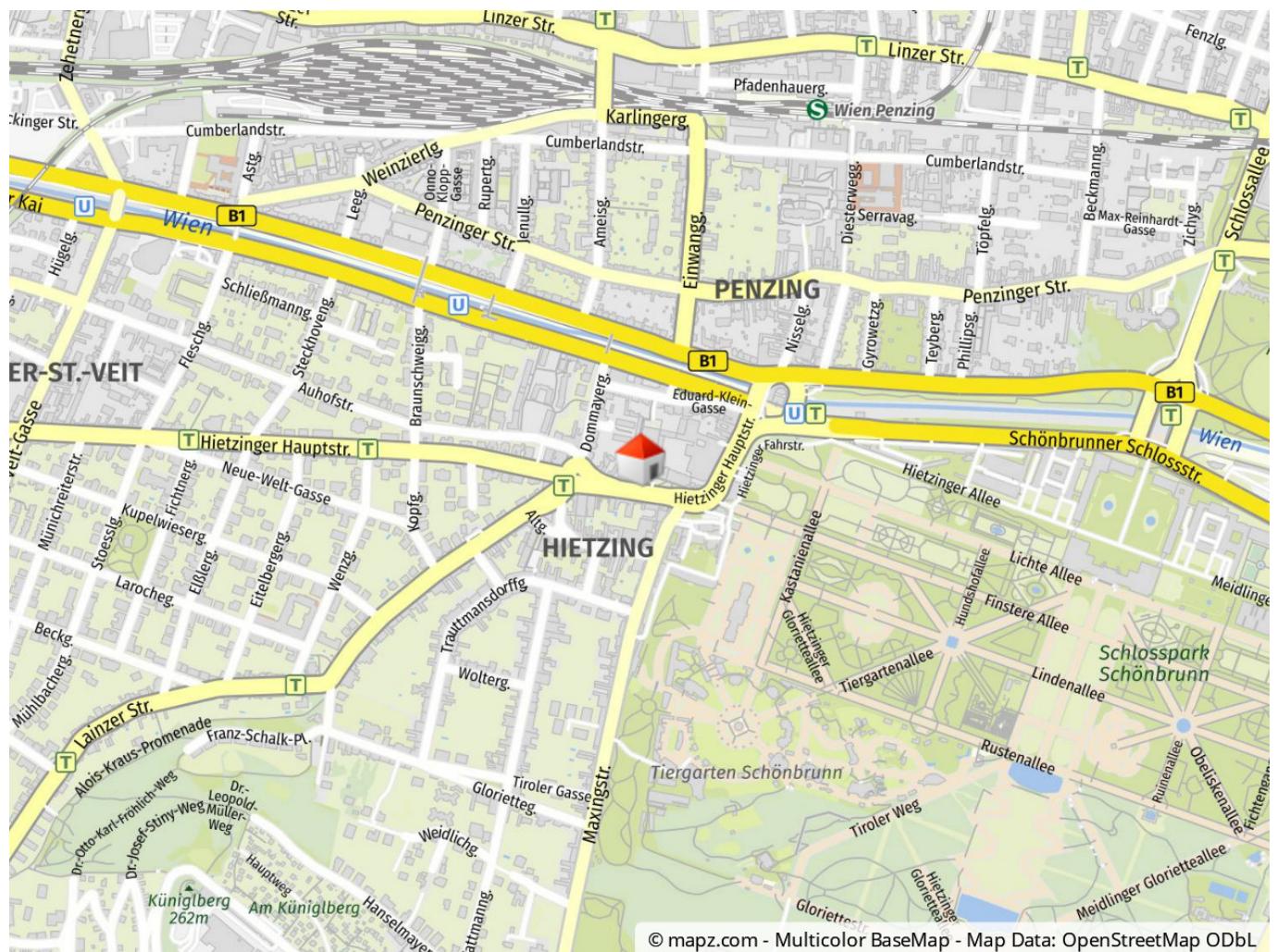
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473500 0043153473310









© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

## Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen im EKAZENT Hietzing zur Miete Im EKAZENT Hietzing stehen hochwertige, von Grund auf generalsanierte Büroflächen mit einer Gesamtfläche von rund 1.714 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Das EKAZENT überzeugt durch seine hervorragende Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz für den Individualverkehr. Darüber hinaus bietet der zentrale Standort in Hietzing eine umfassende Infrastruktur – von Restaurants und Nahversorgern bis hin zu Apotheken und weiteren Dienstleistern. Eine hauseigene Garage steht ebenfalls zur Verfügung. Die Büroeinheiten sind sowohl über die Einkaufspassage im Erdgeschoß am Hauptplatz des EKAZENT als auch über die hauseigene Tiefgarage zugänglich. Von dort aus führen ein Personenaufzug und ein Stiegenhaus in die oberen Stockwerke. Auch die Dachterrasse im 4. Stock ist bequem mit dem Lift erreichbar. Vom 1. bis zum 3. Obergeschoss stehen flexibel nutzbare Büroflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Je nach Bedarf lassen sich Einzel- oder Großraumbüros realisieren. Die Grundrisse erlauben eine effiziente Flächennutzung und bieten Raum für unterschiedliche Arbeitskonzepte. Es lassen sich je nach Bedarf Open-Space-Bereiche, Besprechungsräume, Empfangsbereiche oder Einzelbüros einrichten. Zudem sind alle Einheiten mit einer Teeküche, modernen Sanitäranlagen sowie eigenen Server- und Lagerräumen ausgestattet. Die Büros werden über Fancoils in der Decke beheizt und gekühlt. Alle Fenster sind mit einer Außenbeschattung versehen. Besonderes Highlight ist eine ca. 140 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im 4. Stockwerk mit Blick über die Dächer Hietzings. Die hauseigene Tiefgarage verfügt über 69 Stellplätze, darunter zwei mit E-Ladestationen.

Verfügbare Flächen: Bauteil B 1.OG, Top B1 + B2, ca. 561 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 242 m<sup>2</sup> Terrasse ca. 58 m<sup>2</sup> 2.OG, Top B3 + B4, ca. 713 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 332 m<sup>2</sup>: Terrasse ca. 44 m<sup>2</sup> 3.OG, Top B5 + B6, ca. 439,63 m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 217 m<sup>2</sup> Terrasse ca. 128 m<sup>2</sup> DG, ca. 140 m<sup>2</sup> Dachterrasse Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 23,00 Betriebskostenakonto/m<sup>2</sup>/netto/Monat: dzt. ca. € 2,75