

## **Moderne Büroflächen Nähe Praterstern zu mieten - 1020 Wien**



Büro

**Objektnummer: 10925468\_7**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Bürofläche:</b>	479,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Gesamtmiete</b>	11.656,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.664,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.244,70 €
<b>Miete / m²</b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.580,70 €
<b>Heizkosten:</b>	469,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473382









## Objektbeschreibung

E-Zone - Moderne Büroflächen Das Bürogebäude liegt inmitten des aufstrebenden Büroquartiers Lassalle / Austria Campus. Der weiterentwickelte Standort zeichnet sich durch seine Nähe zur Wiener Innenstadt, Messe Wien, Vienna International Center, Freizeitparadies Alte Donau und zur Donauinsel sowie zum Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit U-Bahn-Anbindung (U1, U2), Anschluss an S-Bahnen und ÖBB-Züge mit direkter Flughafenverbindung aus. Der nahegelegene Rudolf-Bednar-Park, der größte Park der Stadt Wien, sowie der nur wenige Gehminuten entfernte Grüne Prater bieten eine optimale Anbindung an Wiens größten Freizeitoasen. In der Nähe befindet sich eine Billa- sowie Sparfiliale. Außerdem befinden sich einige Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Austria Campus bietet umfassende Infrastruktur. Die Büroflächen verfügen über einen modernen Bürostandard. Durch die flexible Wandstellung (Rigips) in Kombination mit der Verkabelung über Bodendosen und einem modernen Stehleuchtersystem können in den Flächen alle Arten von Bürolayouts dargestellt werden. Für nachhaltige Mietinteressenten bietet der Eigentümer zur Veranschaulichung der Flexibilität individuell angefertigte Belegungspläne auf dessen Kosten an. Zusätzlich sind die Flächen barrierefrei erreichbar, werden mittels Kühldecken gekühlt und mit modernen Teppichboden sowie Küchenzeilen ausgestattet. Verfügbare Büroflächen: Stiege 1, 4.OG Top 3 ca. 439 m<sup>2</sup> - verfügbar ab 01.04.2026 Stiege 3 4.OG Top 6+7 ca. 937 m<sup>2</sup> teilbar in: 4.OG Top 6, ca. 458 m<sup>2</sup> 4.OG Top 7, ca. 479 m<sup>2</sup> 5.OG Top 6+7 ca. 980 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,50 - € 16,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,30 zzgl. € 0,89/m<sup>2</sup>/Monat netto Heizkosten In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze um jeweils € 140,00/Monat zzgl. USt bzw. € 190/Monat zzgl. USt (mit E-Ladestation) zur Verfügung.