

## **Büroflächen im HSW-Officepark Nähe Praterstern, 1020 Wien**



Copyright by HSw

**Objektnummer: 109251594**

**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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner



**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473289  
H 004366488962120

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



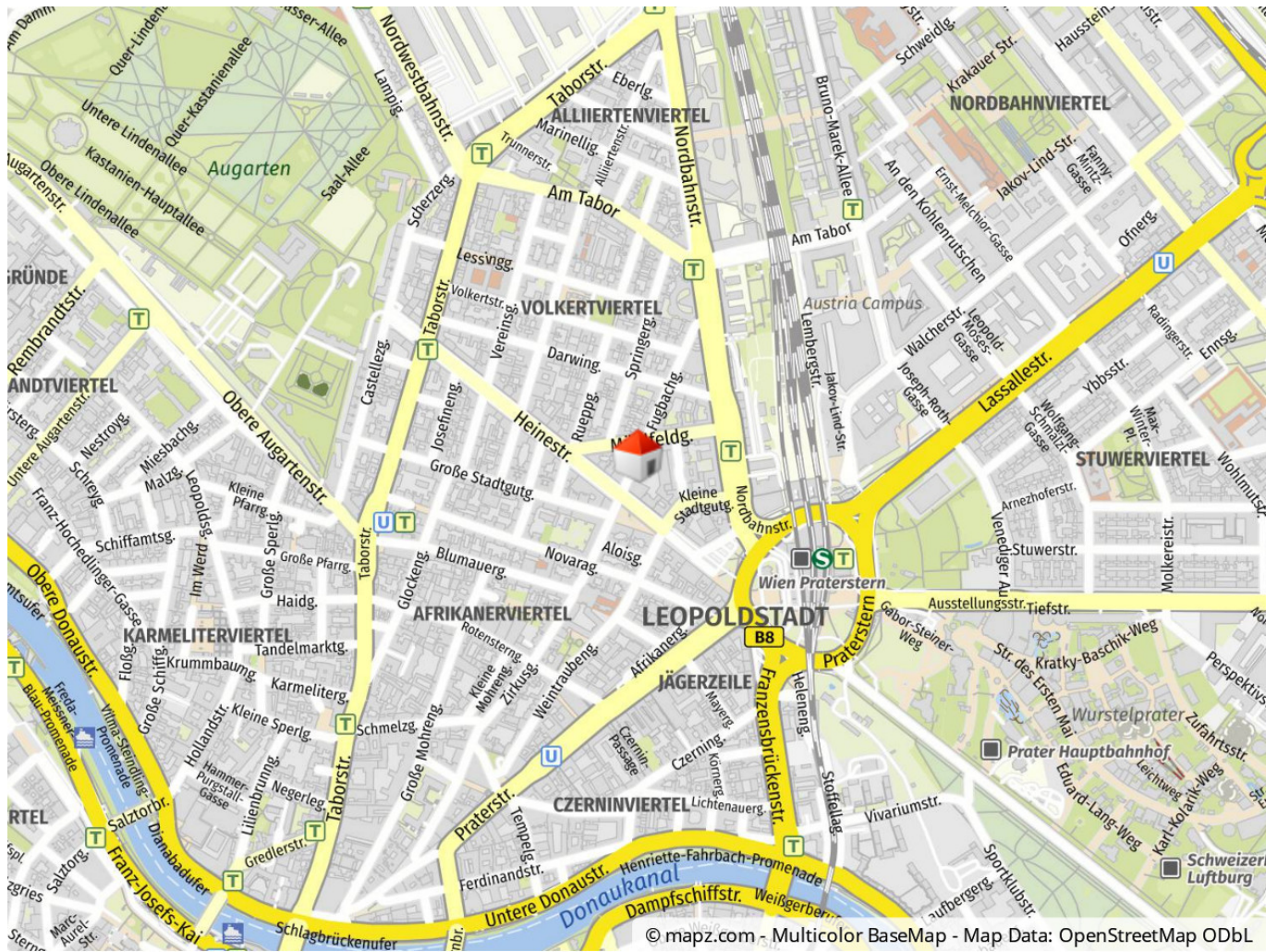












## Objektbeschreibung

Büro?ächen im HSW-Of?cepark Nähe Praterstern Inmitten des 2. Wiener Gemeindebezirks befindet sich in der Kleinen Stadtgutgasse 9 eine charaktervolle Liegenschaft, die durch ihre zentrale Lage und die Vielfalt der verfügbaren Flächen überzeugt. Das im Privatbesitz befindliche Gebäude beherbergt mehrere außergewöhnliche Einheiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten: Top 6: Eine rund 275 m<sup>2</sup> große Loft?äche, derzeit in Sanierung, mit dem besonderen Charme einer ehemaligen Lederwerkstatt. Hohe Decken und großzügige Fenster?ächen schaffen eine offene, helle Arbeitsatmosphäre. Top 13: Im ersten Obergeschoss steht eine beeindruckende Fläche von über 500 m<sup>2</sup> zur Verfügung, ergänzt durch eine weitläu?ge Terrasse zum ruhigen Innenhof – ideal für kreative Arbeitswelten mit Freiraum. Top 22: Bürofläche mit insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>, die flexible Grundrisse für effizientes Arbeiten bietet. Helle Räume, zeitgemäße Ausstattung und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen ideale Bedingungen für größere Unternehmen. Top 27: Das Highlight des Objekts bildet die Dachgeschoss?äche mit etwa 660 m<sup>2</sup>. Sie vereint repräsentativen Charakter mit Weitblick und bietet eine inspirierende Umgebung für modernes Arbeiten. Erdgeschoss-Spezial?äche: Eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, ehemals als Schwimmbad genutzte Einheit überzeugt mit außergewöhnlichem Ambiente und eignet sich hervorragend für besondere Konzepte wie eine Galerie, ein Atelier oder eine Druckerei. Top 7: Zusätzlich steht eine großzügige Lager?äche mit ca. 900 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zur Anmietung bereit – flexibel nutzbar und direkt zugänglich. Verfügbare Büroflächen: EG, Top 6, ca. 275 m<sup>2</sup> - aktuell in Sanierung 1. OG, Top 13, ca. 521 m<sup>2</sup> - zzgl. Terrassenfläche 53 m<sup>2</sup> 4. + 5.OG, Top 22, ca. 2.000 m<sup>2</sup> (genaue Abmessung folgt) 5. OG, Top 27, ca. 665 m<sup>2</sup> Verfügbare Lagerfläche in der Holzhausergasse: EG, Top 7, ca. 504 m<sup>2</sup> Büro: Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 10,50 - € 13,50 Lager: Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 7,00 Betriebskostenkonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 1,60