

**Büro?ächen im HSW-Of?cepark Nähe Praterstern, 1020  
Wien**



Top 13

**Objektnummer: 109251594\_3**

**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>Bürofläche:</b>	521,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Gesamtmiete</b>	6.929,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.991,50 €
<b>Kaltmiete</b>	6.773,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	781,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner



**Brian Oremus**

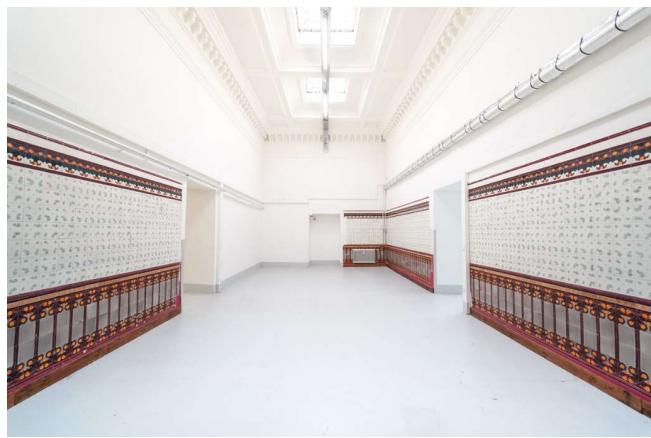
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473289  
H 004366488962120

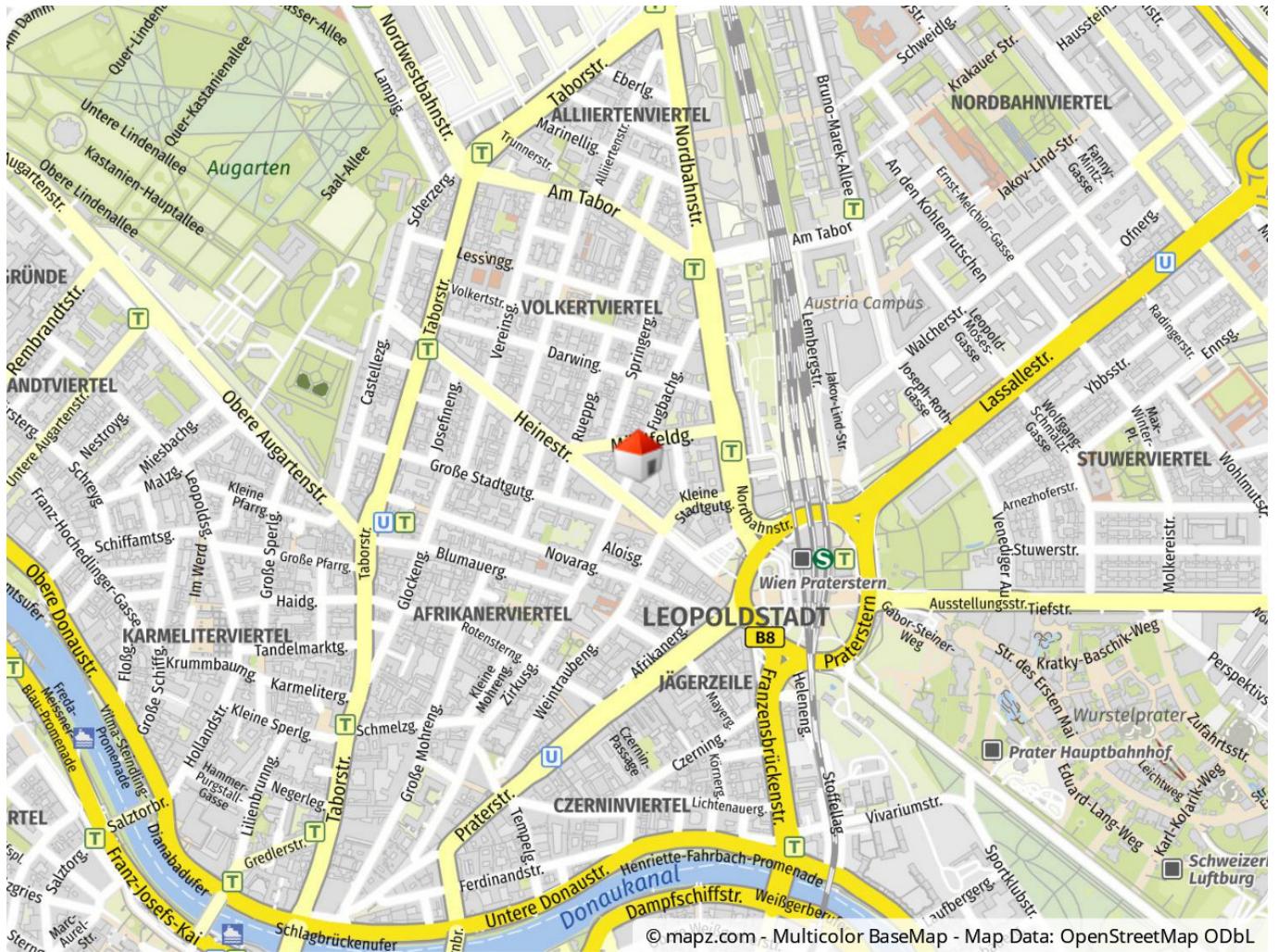
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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

## 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 1: An der markanten Ecklage der Liegenschaft befindet sich eine ca. 160 m<sup>2</sup> große Büroeinheit, die im derzeitigen Zustand unsaniert vermietet wird. Die Fläche eignet sich ideal für Nutzer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen und ihren eigenen Ausbau vornehmen möchten. 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 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 1, ca. 161 m<sup>2</sup> - unsaniert 1. OG, 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> 5. OG, Top 27, ca. 665 m<sup>2</sup> Verfügbare Lagerfläche in der Holzhausergasse: EG, Top 7, ca. 902 m<sup>2</sup> Büro: Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 7,00 - € 13,00 Lager: Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 7,00 Betriebskostenakonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 1,50