

**Büro- und Geschäftsfläche ++ Nähe U1 ++ ERSTBEZUG!!**



Außenansicht 1

**Objektnummer: 3610\_7677**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>             |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 67,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,52                           |
| Gesamtmiete                   | 2.397,60 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 999,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.998,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

## BRANDNEUE BÜRO- UND GESCHÄFTSFLÄCHE ++ ERSTBEZUG

Zur Miete wird diese neu errichtete Gewerbefläche in der Donau-City angeboten.  
Die Liegenschaft befindet sich im Erdgeschoß und hat einen eigenen Straßenzugang.

Fußbodenheizung und Deckenkühlung sorgen ganzjährig für ein optimales Raumklima.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U1 Station Kaisermühlen/Vienna International Center in unmittelbarer Nähe gegeben.

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ERSTBEZUG
- Flexible Raumaufteilung
- Deckenkühlung
- DV Verkabelung
- Damen und Herren WC
- Flexible Raumaufteilung in Absprache mit dem künftigen Mieter
- Tiefgarage sowohl für Dauer- als auch für Kurzparker (je nach Verfügbarkeit anmietbar)
- barrierefreie Zugänge
- attraktive Gastronomie- und Nahversorgung
- unmittelbare U1 Nähe

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn: U1 Kaisermühlen/ Vienna International Center
- Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

## ERSTZAHLUNG UND KONDITIONEN

- Kautions: 6 BMM
  - Provision: 3 BMM
  - Vergebühung für das Finanzamt
  - erste Monatsmiete
  - Befristung 10J
  - Kündigungsverzicht: 3 J
  - Kündigungsfrist 6 M
- 
- Akonto Heizung € 1,51/m<sup>2</sup> im Monat
  - Akonto Kühlung € 0,17/m<sup>2</sup> im Monat

Gerne beantworte ich Ihre Fragen und freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!

## KONTAKT

Robert Fried  
robert.fried@hubner-immobilien.com, +43 664 88 296 010

\_\_\_\_\_ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |       |               |
|----------------|---|-------|---------------|
| Miete          | € | 999   | zzgl 20% USt. |
| Betriebskosten | € | 999   | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 399,6 |               |

-----  
Gesamtbetrag € 2397,6  
-----

Heizwärmebedarf: 67.7 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie1.52

effizienz:

Klasse Faktor GesamtC

energieeffizienz: