

Gemütliches Arbeiten über den Dächern Wiens - in unmittelbarer Nähe der alten Donau



Objektnummer: 21128

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz 48
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1926
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	56,79 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaltmiete (netto)	851,85 €
Kaltmiete	979,61 €
Betriebskosten:	127,76 €
Heizkosten:	79,49 €
USt.:	211,82 €
Provisionsangabe:	

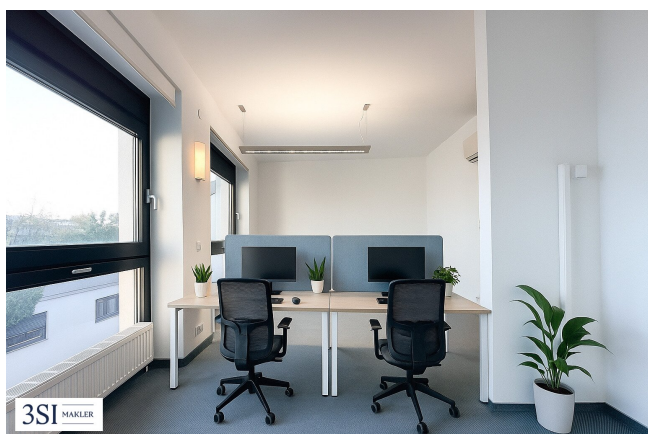
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

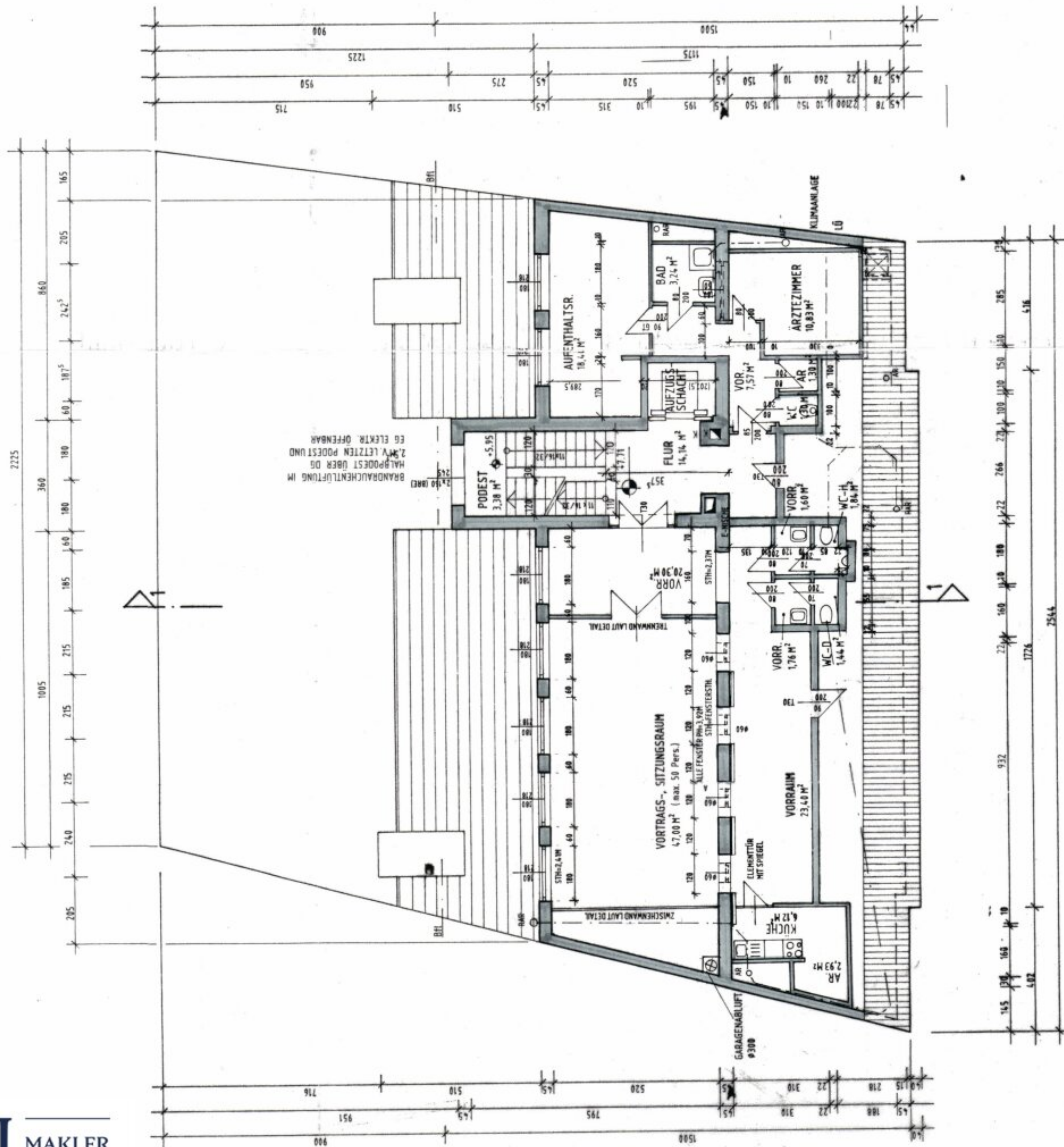


Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7







GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Top 5 – Repräsentatives Büro im Dachgeschoß mit optimaler Anbindung

Zur Vermietung gelangt ein modernes Büro im Dachgeschoß einer gepflegten Liegenschaft am Kagraner Platz. Die lichtdurchflutete Einheit mit rund 57m² bietet eine hochwertige Ausstattung und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine repräsentative Arbeitsumgebung mit urbanem Komfort suchen. Durch die offene Raumgestaltung sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Umgebung & Standortvorteile

Der Kagraner Platz ist eine der gefragtesten Adressen im 22. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit. Die U1-Station *Kagraner Platz* ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Banken und Geschäfte. Das Donau Zentrum als eines der größten Einkaufszentren Wiens ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das Angebot an Services und Freizeitmöglichkeiten zusätzlich.

Öffentliche Anbindung

- U-Bahn: U1 *Kagraner Platz* (direkt am Standort)
- Straßenbahn: Linie 25
- Buslinien: 22A, 24A, 31A, 93A, 94A

Die Bruttomiete (inkl. Betriebskosten + 20% USt.) beläuft sich auf € 1.270,92 pro Monat.

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit € 79,49. Energiekosten für Strom und Warmwasser werden nach dem direkten Verbrauch abgerechnet.

Für die Vermietung werden 3 Bruttomonatsmieten Kautions als Sicherheit hinterlegt.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <125m

Klinik <2.275m

Krankenhaus <3.475m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <300m

Universität <1.200m

Höhere Schule <200m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <25m

Bank <25m

Post <200m

Polizei <925m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap