

## **Großzügige Bürofläche in unmittelbarer Nähe des Kagraner Platzes**



**Objektnummer: 21127**

**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:                   | 106,39 m²                  |
| Bäder:                        | 2                          |
| WC:                           | 2                          |
| Heizwärmebedarf:              | D 122,30 kWh / m² * a      |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,33                     |
| Kaltmiete (netto)             | 1.595,85 €                 |
| Kaltmiete                     | 1.835,23 €                 |
| Betriebskosten:               | 239,38 €                   |
| Heizkosten:                   | 148,95 €                   |
| USt.:                         | 396,84 €                   |
| Provisionsangabe:             |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



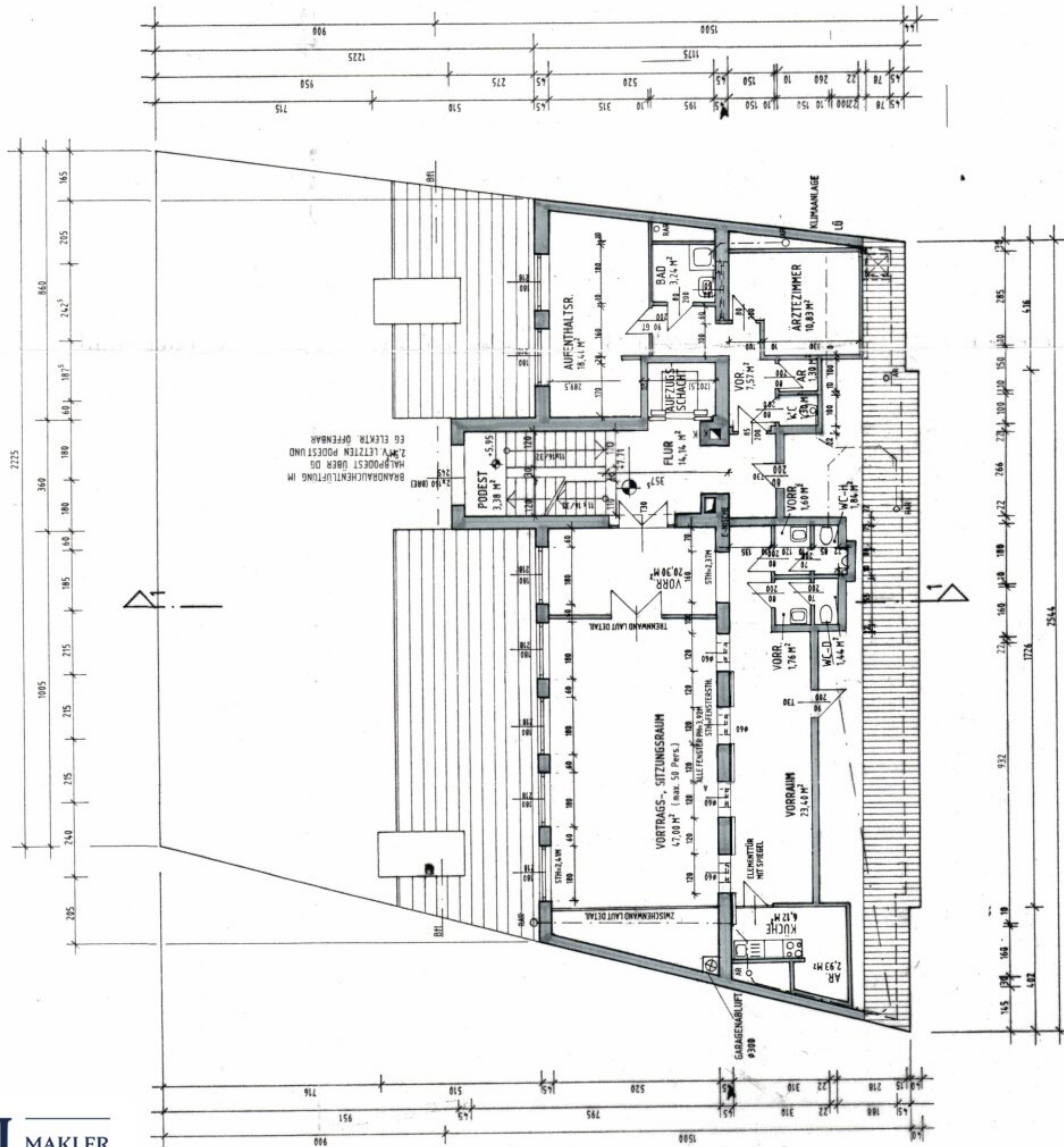
**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









GRUNDRISS DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### Top 4 – Modernes Büro im Dachgeschoß am Kagraner Platz

Zur Vermietung gelangt ein helles und modernes Büro im Dachgeschoß einer repräsentativen Liegenschaft direkt am Kagraner Platz. Die Einheit verfügt über rund 106 m<sup>2</sup> und überzeugt durch großzügige Fensterflächen, eine angenehme Raumhöhe und eine effiziente Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Anforderungen anpassen lässt.

#### Umgebung & Standortvorteile

Der Kagraner Platz zählt zu den attraktivsten Bürostandorten im 22. Bezirk. Mit der U1-Station *Kagraner Platz* direkt vor der Tür ist eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz in ca. 12 Minuten) garantiert. Neben der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung überzeugt die Lage durch eine hervorragende Nahversorgung: Supermärkte, Cafés, Restaurants und diverse Shops befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das beliebte Donau Zentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Gastronomie, Handel und Dienstleistungen.

#### 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 € 2.381,02 pro Monat.**

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit € 148,95. 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