

## **Galleria Landstraße in 1030 Wien - zentrumsnahes Büro zu vermieten**



Büro

**Objektnummer: 10942973\_4**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                                |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 117,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 110,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,64                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.765,88 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.755,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.304,90 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 15,00 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 549,90 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3 BMM zzgl. USt

## Ihr Ansprechpartner



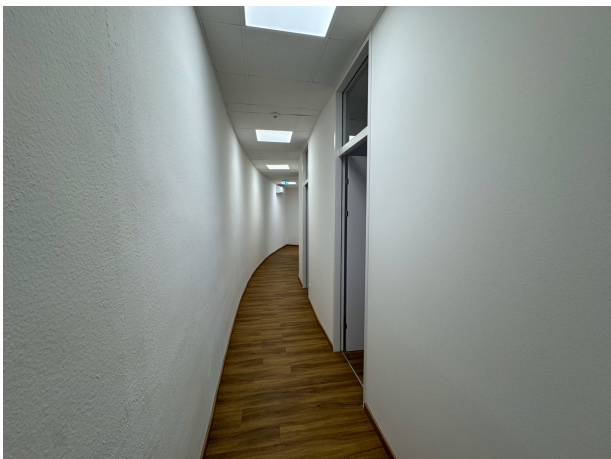
**Milena Ivkovic**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473310

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







## Objektbeschreibung

Galleria Landstraße - zentrumsnahes Büro in 1030 Wien zu vermieten Die verfügbaren Büroflächen befinden sich im charmanten Altbauteil des Büro- und Geschäftszentrums Galleria und sind über den separaten Büroeingang oder das Shopping Center erreichbar. Die effizient angeordneten Räumlichkeiten liegen im 1., 2. und 3. Stock des Gebäudes und sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung decken die zahlreichen Geschäfte und Gastronomiebereiche des Shoppingcenters Galleria sowie die Lage an der Landstraßer Hauptstraße alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab. Je nach Verfügbarkeit können Dauerstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Das Einkaufszentrum selbst verfügt über rund 14.500 m<sup>2</sup> vermietbare Centerfläche auf drei Ebenen und eine Tiefgarage mit etwa 400 Stellplätzen. In den oberen Etagen des Gebäudes sind rund 11.500 m<sup>2</sup> Büroflächen angesiedelt. Die Galleria überzeugt durch ihre zentrale Lage, die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U3, Buslinien) und den ruhigen Innenhof. Den Besuchern bietet sich ein vielfältiger Branchenmix mit über 40 Shops und gemütlichen Gastronomiezone. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und garantiert damit einen repräsentativen Unternehmensauftritt. Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Innenhoflage und flexiblen Büroflächen macht die Galleria zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die Wert auf ein gepflegtes Arbeitsumfeld legen. Verfügbare Flächen: EG, Top A5, ca. 117 m<sup>2</sup> 1. OG, Top A6, ca. 101 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,70 PKW-Stellplatz netto/Monat: € 150,00