

## **Open Space Büro-Fläche ca. 120 m<sup>2</sup> in der ehemalige Brotfabrik in Ottakring**



 CONCORDIA  
REAL ESTATE

Möblierungsvorschlag

**Objektnummer: 651**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	119,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.377,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.641,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,82 €
<b>USt.:</b>	328,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

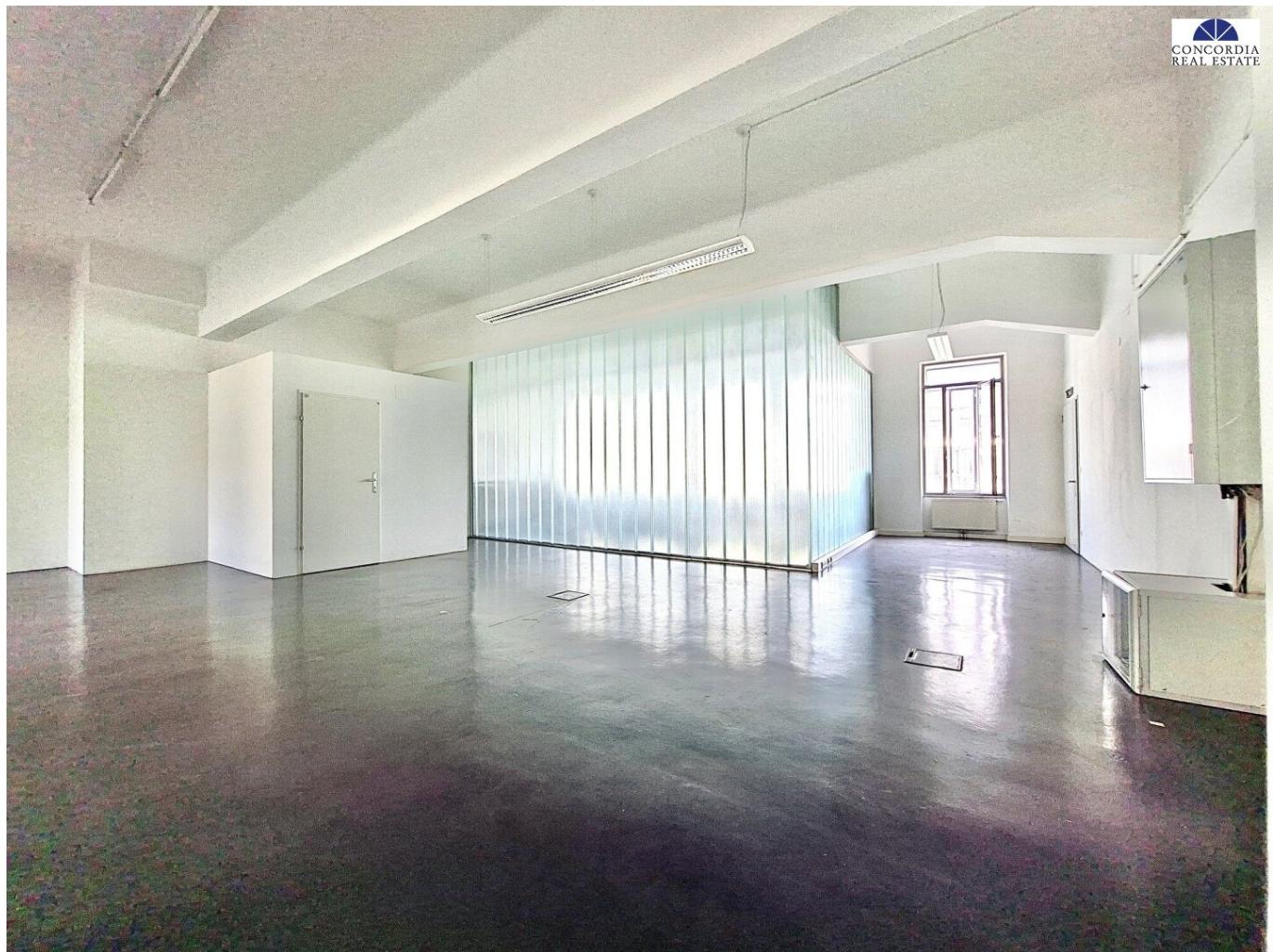
## Ihr Ansprechpartner

### Sandra Huber

Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

T +4315331981-341

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



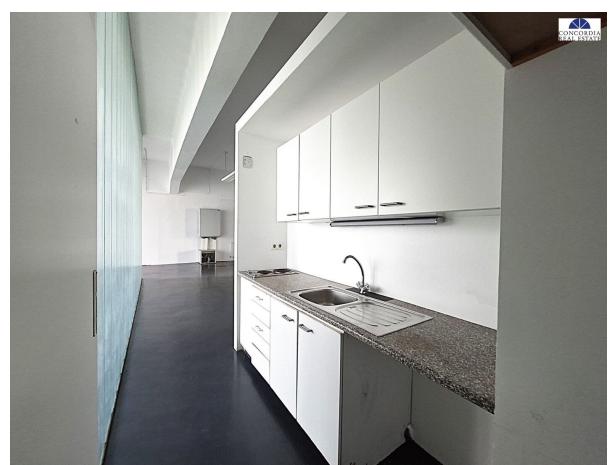
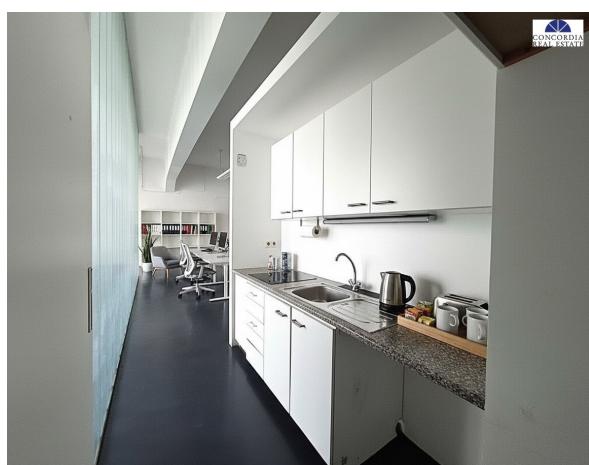
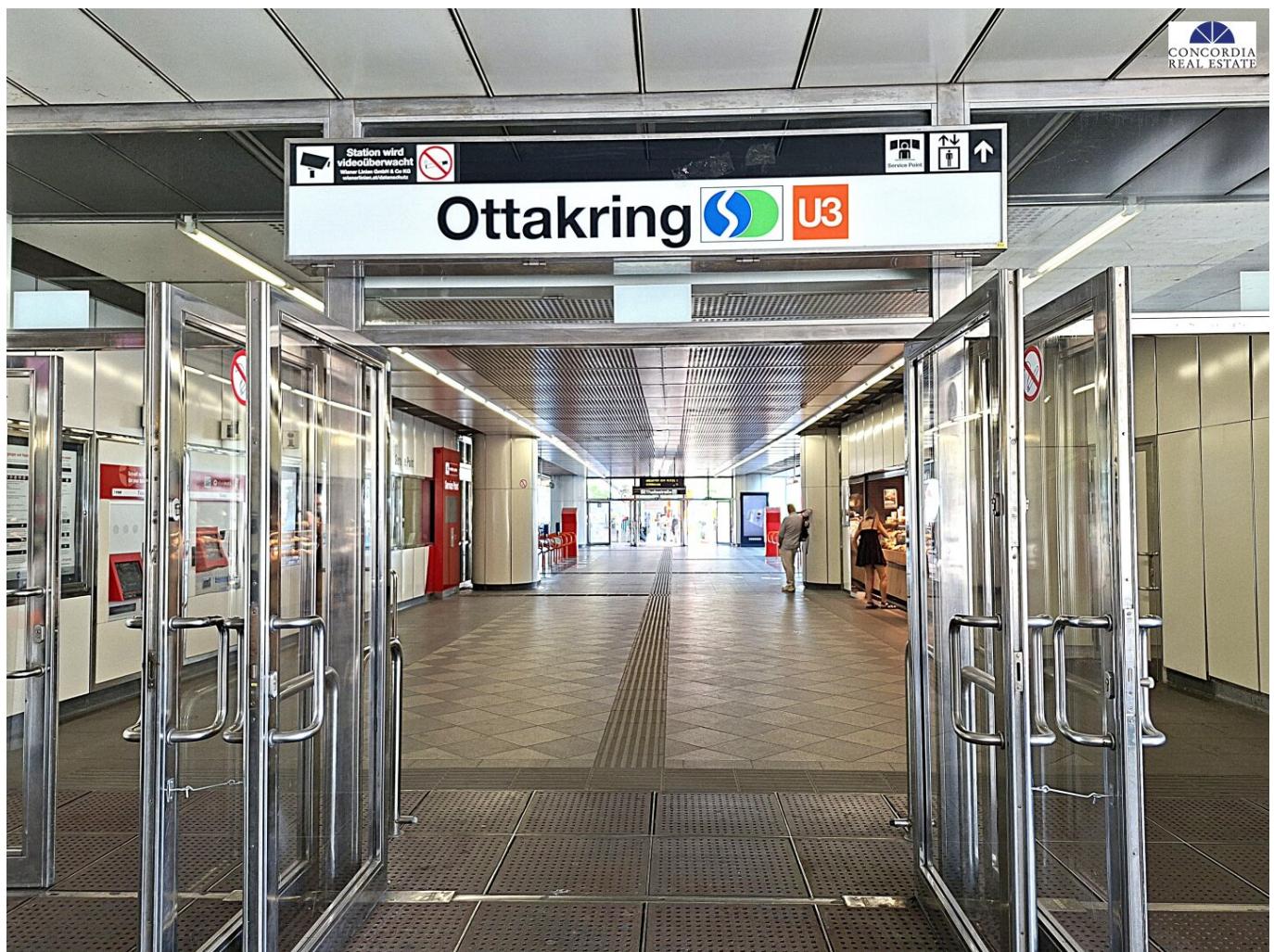
CONCORDIA  
REAL ESTATE

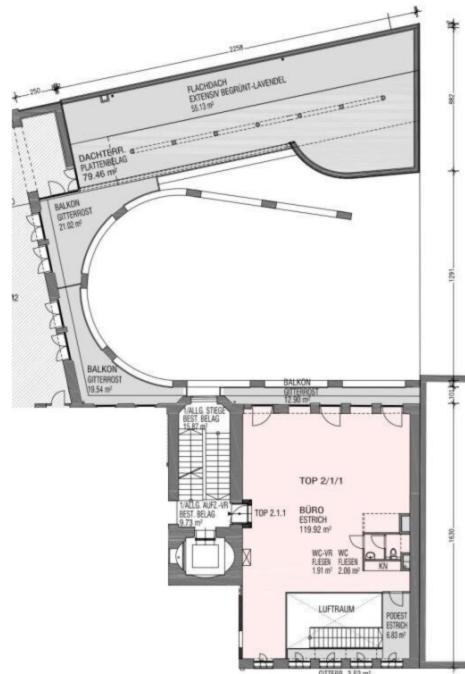
CONCORDIA  
REAL ESTATE











**2. OBERGESCHOSS**  
M=1:200

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in der **ehemalige Brotfabrik** in Ottakring mit architektonisch ansprechender Fassade und begrünten Innenhof mitten in der Stadt.

Die **Büro-Lofts** sind teilweise modern ausgebaut, eine **vielfältige Nutzung** ist dadurch gegeben. Eine **individuelle Gestaltung** des Büros, ganz **nach Ihren Anforderungen** und Wünschen, ist möglich.

## Ausstattung:

- Großzügiger, offener Arbeitsbereich
- Separierte Räume, ideal als Besprechungs- oder Einzelbüros nutzbar
- WC und Waschbecken
- Zugang zum begrünten Balkon mit Ausblick in den begrünten Innenhof
- Klimaanlage in den südseitig angelegten Räumlichkeiten
- Heizung über Fernwärme

## Nutzungsmöglichkeiten:

- Büroflächen für Startups, Kreativagenturen oder Beratungen
- Kombination aus Arbeiten & Kundenempfang möglich

## Lage:

- Sehr gute Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel**
- Zentrale und dennoch ruhige Lage im gefragten urbanen Gebiet. Die Hasnerstraße verbindet hervorragende **Infrastruktur, Erreichbarkeit und Lebensqualität**.
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in direkter Umgebung
- Garagenparkplätze

**Sonstiges:** Die Heiz- und Kühlkosten werden je nach Verbrauch gesondert in Rechnung gestellt.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap