

## Attraktive Bürofläche in zentraler Lage



20250818\_1090\_Kolingasse 12\_Top 1a\_ANF (3)

**Objektnummer: IVG-O-02941/1A**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Nutzfläche:</b>	319,75 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	319,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,59
<b>Gesamt miete</b>	7.528,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.796,25 €
<b>Kaltmiete</b>	5.755,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.477,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

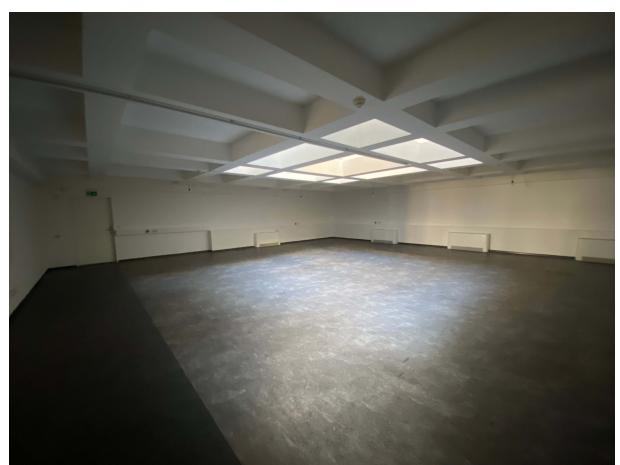
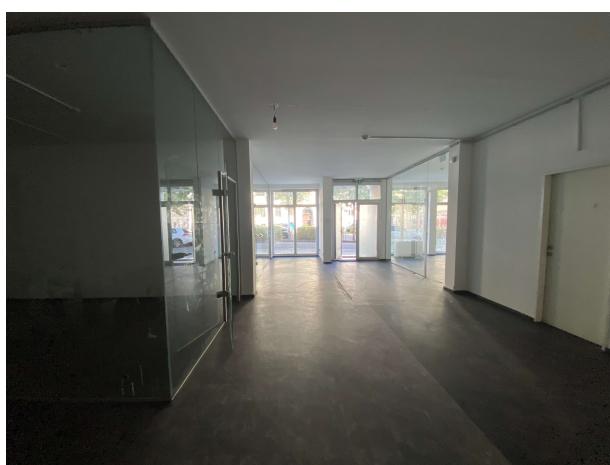
## Ihr Ansprechpartner

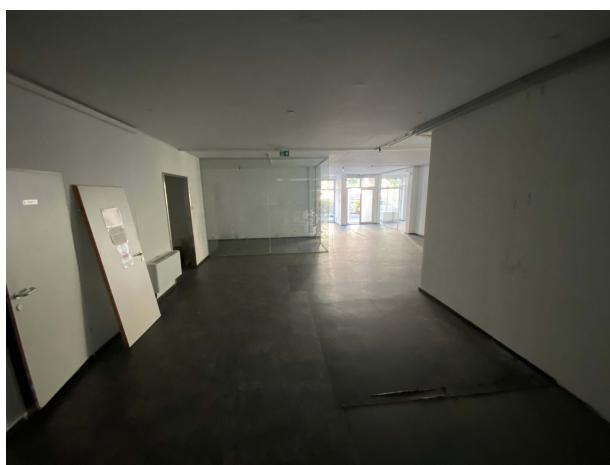
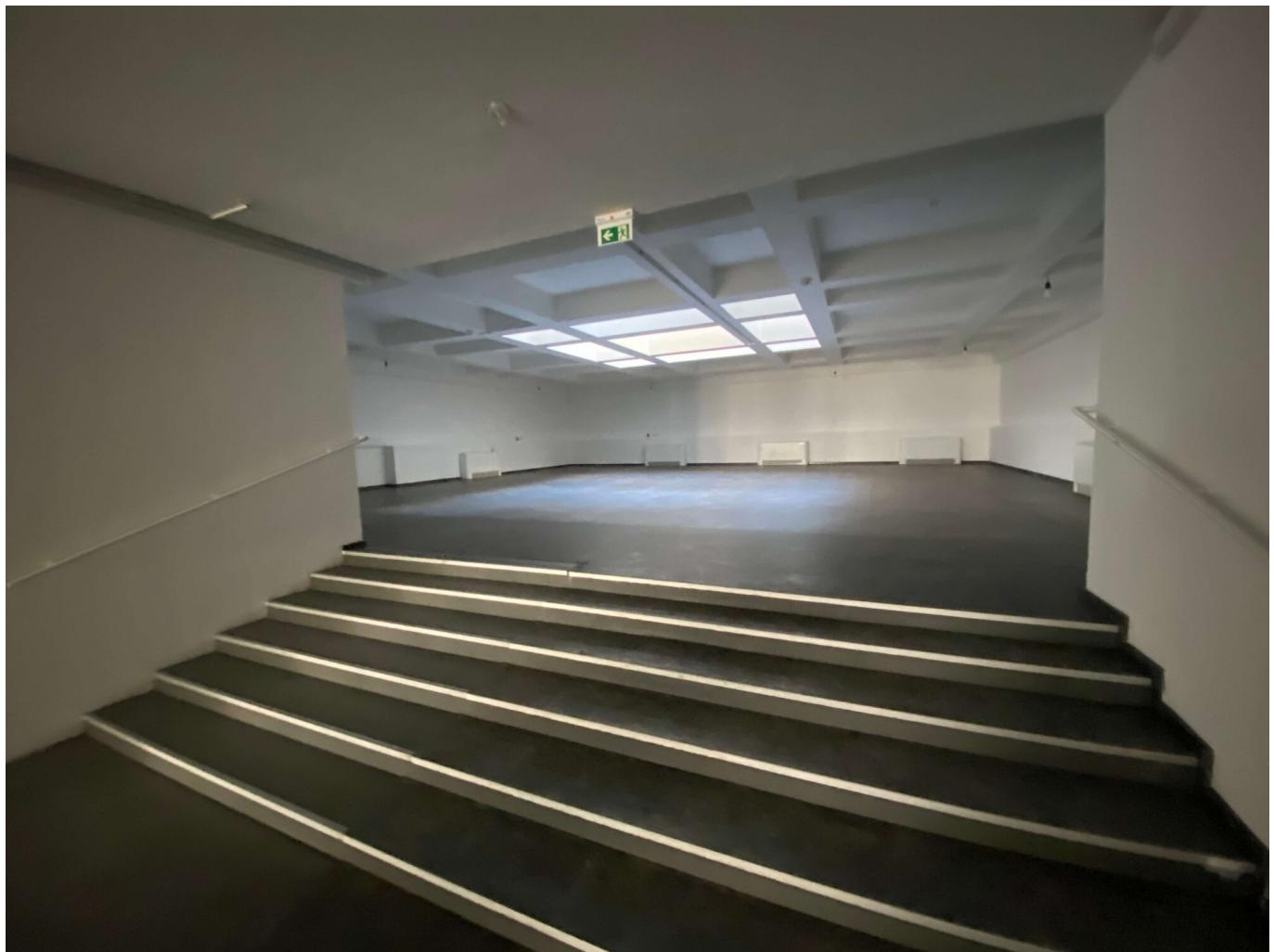


**Magdalena Lemut, BSc (WU)**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 00436764803674  
H 00436764803674

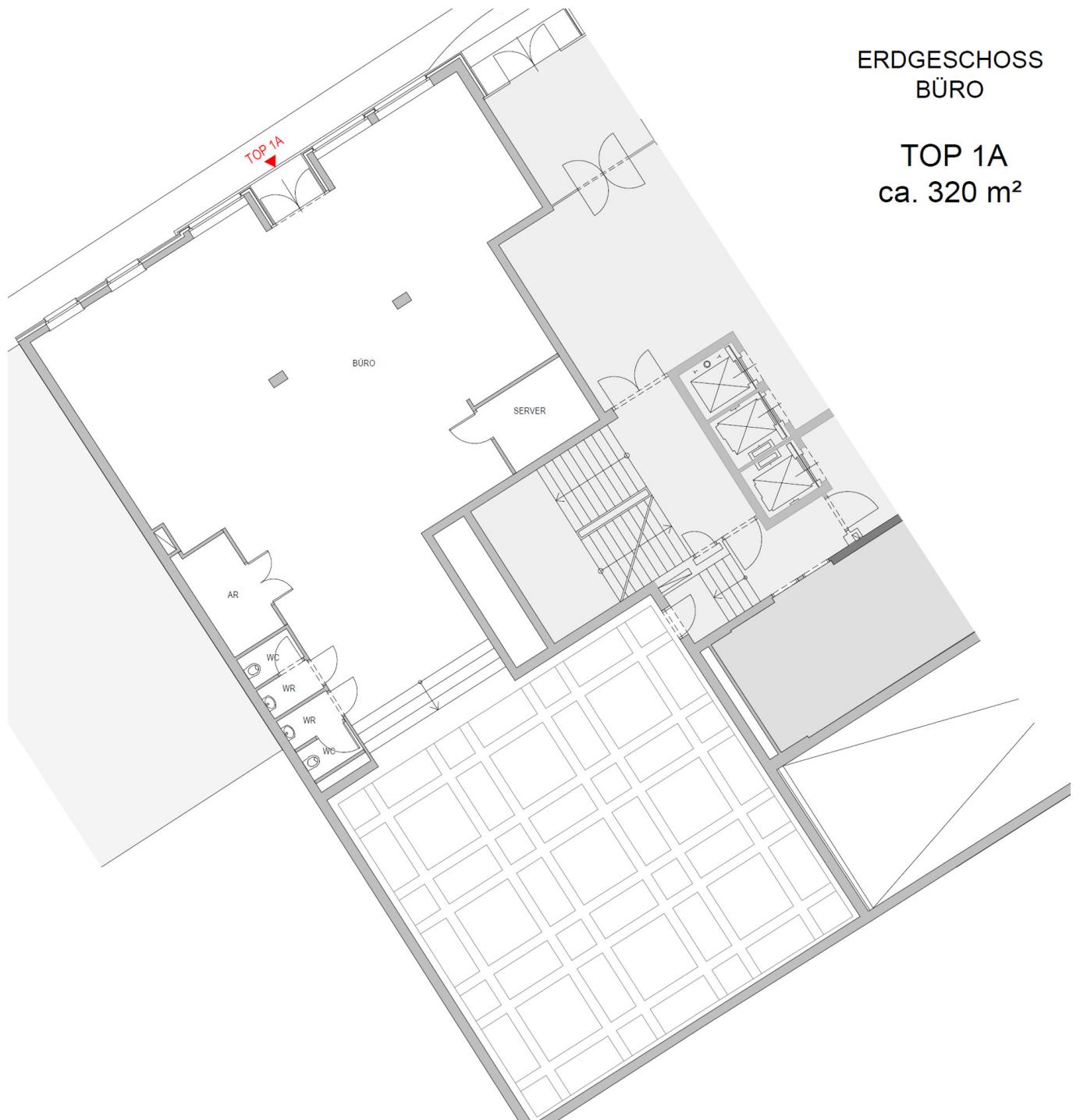






ERDGESCHOSS  
BÜRO

TOP 1A  
ca. 320 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Büroobjekt mit einer Fläche von ca. 320 m<sup>2</sup> befindet sich in bester Lage des 9. Bezirks und überzeugt durch seine moderne Glasfassade, die für viel Tageslicht sorgt und dem Objekt eine offene, zeitgemäße Außenwirkung verleiht. Der direkte Zugang von der Straße verleiht dem Büro eine eigenständige, repräsentative Präsenz und ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die ebenerdige Lage bietet nicht nur barrierefreien Zugang, sondern auch höchste Flexibilität in der Raumgestaltung. Die offene Struktur und die großzügige Raumaufteilung eignen sich ideal für Kanzleien, Agenturen, Ordinationen oder kreative Büros, die ein modernes und gut erreichbares Arbeitsumfeld suchen.