

## Attraktive Bürofläche in zentraler Lage



20250818\_1090\_Kolingasse 12\_Top 1b+2\_ANF (4)

**Objektnummer: IVG-O-02941/1b+2**

**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>	367,18 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	367,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,59
<b>Gesamtmiete</b>	9.693,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.242,06 €
<b>Kaltmiete</b>	7.490,47 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.835,90 €
<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













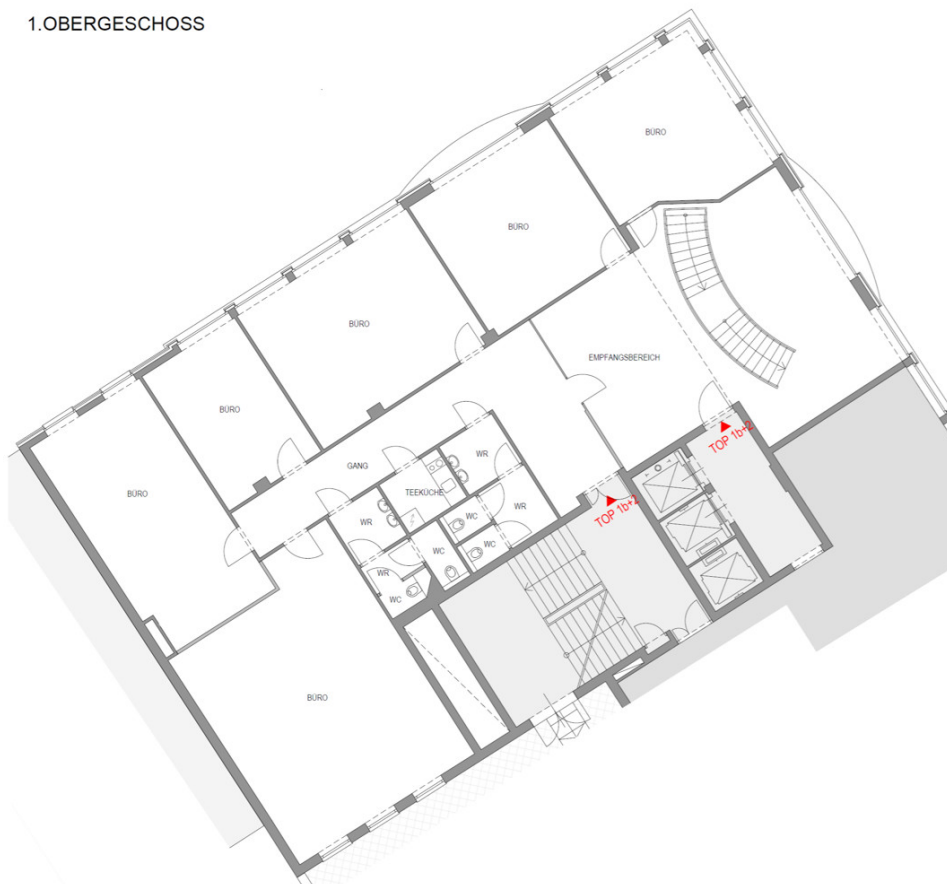




TOP 1b+2  
ca. 367 m<sup>2</sup>  
ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Repräsentatives Büro auf zwei Ebenen mit direktem Straßenzugang und Glasfassade – 1090 Wien Dieses großzügige Büroobjekt mit einer Gesamtfläche von ca. 367 m<sup>2</sup> befindet sich in bester Lage des 9. Bezirks und erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Ein besonderes Highlight ist die moderne Glasfassade, die nicht nur für viel Tageslicht im Innenbereich sorgt, sondern dem Objekt auch eine zeitgemäße, offene Außenwirkung verleiht. Der direkte Straßenzugang im Erdgeschoss bietet eine eigenständige, repräsentative Präsenz und ermöglicht höchste Flexibilität in der Nutzung. Über eine interne Treppe sind die beiden Ebenen optimal miteinander verbunden und schaffen eine moderne, kommunikative Arbeitsumgebung. Die Raumaufteilung ist vielseitig gestaltbar und eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen oder kreative Büros.