

## **ERSTBEZUG - FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN IM NORDBAHNVIERTEL (provisionsfrei)**



**Objektnummer: 965/953**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	69,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	717,80 €
<b>Kaltmiete</b>	842,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,44 €
<b>USt.:</b>	168,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260  
H +43 664 88998632





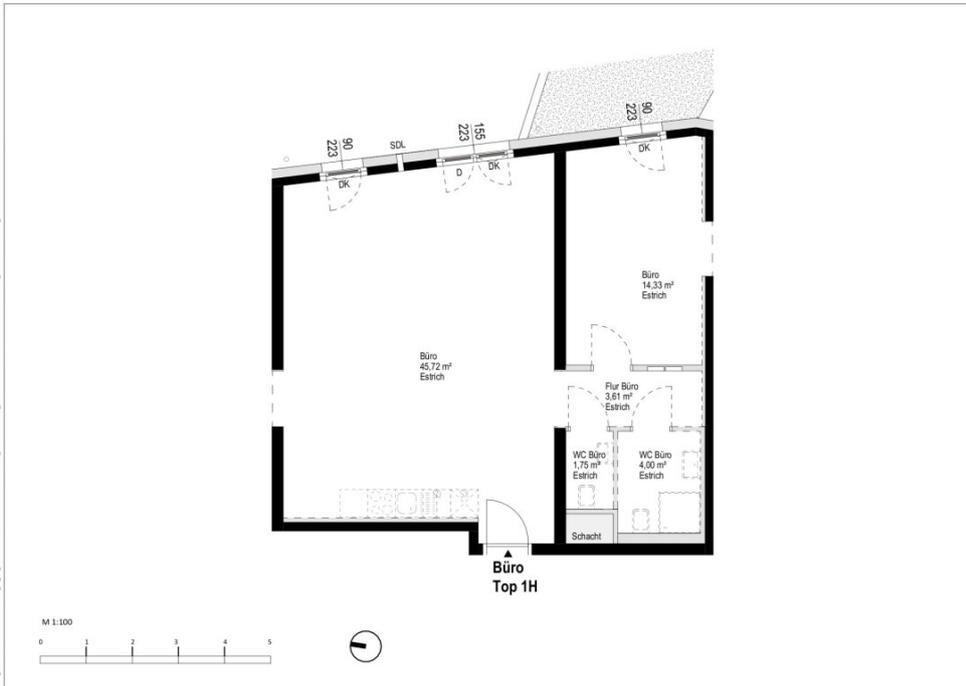


# NORDBAHNHOF BAUFELD 2A

## 2., Nordbahnstraße 21



Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 09.09.2023

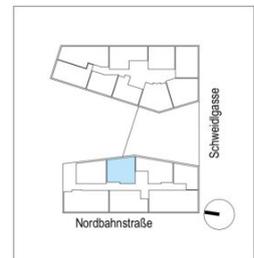


### Büroplan

1.Obergeschoss Top 1H

### Miete

Nutzfläche 69,41 m<sup>2</sup>



**StudioVlayStreeruwitz**  
ZT-GMBH

StudioVlayStreeruwitz  
Maria-Lassnig-Strasse 33/Top 2.07  
A-1100 Vienna  
T: +43 1 212 76 80  
office@vst.at

**Erste ÖSW**  
Wohnbauträger GmbH  
Feldgasse 6 – 8, 1080 Wien  
T +43 1 929 29-130, wohnen@oesw.at

oesw.at

# NORDBAHNHOF BAUFELD 2A

## 2., Nordbahnstraße 21

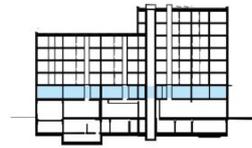


Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 02.08.2023



### Übersichtsplan

#### 1. Obergeschoss



- Abgehängte Decke
- Erschließung
- Büro
- Terrasse

**StudioVlayStreeruwitz**  
ZT-GMBH

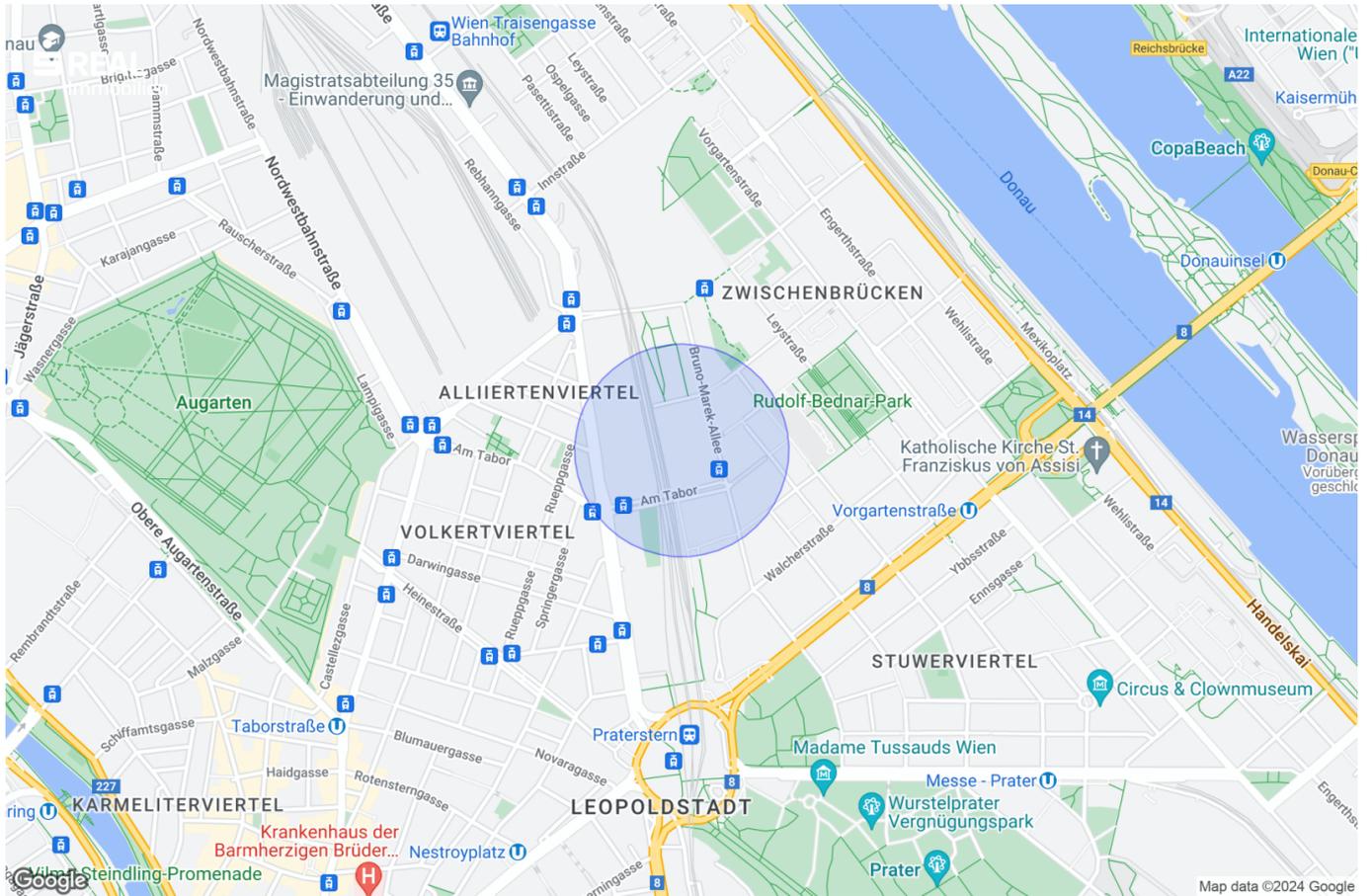
StudioVlayStreeruwitz  
Maria-Lassnig-Straße 33/Top 2.07  
A-1100 Vienna  
T. +43 1 212 76 80  
office@vist.at

M 1:250



**Erste ÖSW**  
Wohnbauträger GmbH  
Feldgasse 6 – 8, 1080 Wien  
T +43 1 929 29-130, wohnen@oesw.at

oesw.at



# Objektbeschreibung

**\*ab Juni beziehbar!**

**\*bei den ersten zwei Bildern handelt es sich um Visualisierungen**

In diesem modernen Neubau entstehen soeben attraktive Büroflächen im 1. Stock. Zur Verfügung stehen derzeit noch 4 Einheiten:

Top 1B - 71,10 m<sup>2</sup>

Top 1E - 75,81 m<sup>2</sup>

Top 1F - 98,62 m<sup>2</sup>

Top 1G - 64,17 m<sup>2</sup>

Top 1H - 69,41 m<sup>2</sup>

Bruttomiete inkl. BK und Ust. bei allen Objekten beträgt EUR 14,70 /m<sup>2</sup>

Dank einer flexiblen Gestaltung, die bereits während des Baus durchgeführte Wanddurchbrüche einschließt, können die neben einander liegenden Einheiten miteinander verbunden werden - siehe Übersichtsplan.

Alle Einheiten sind für die Gebäudeversorgung und Abfallentsorgung vorbereitet. Die Versorgungsleitungen für Wärme, Kälte, Wasser, Abwasser, Strom und Medien sind bis zum Schachtaustritt innerhalb jeder Einheit verlegt. Sie können problemlos für zukünftige Erweiterungen und individuelle Ausstattungen gemäß den individuellen Planungen weitergeführt werden.

Der Innenausbau muss vom Mieter übernommen werden (teilw. Strom, Boden, Innenwände, Sanitär, usw.), dafür bietet der Vermiter eine 3-monatige Mietbefreiung an.

Insgesamt stehen 7 Parkplätze zur Verfügung, EUR 120,- brutto.

Bei Bedarf senden wir Ihnen gerne die komplette Ausstattungsliste.

Ein Besichtigungstermin ist nach Vereinbarung möglich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap