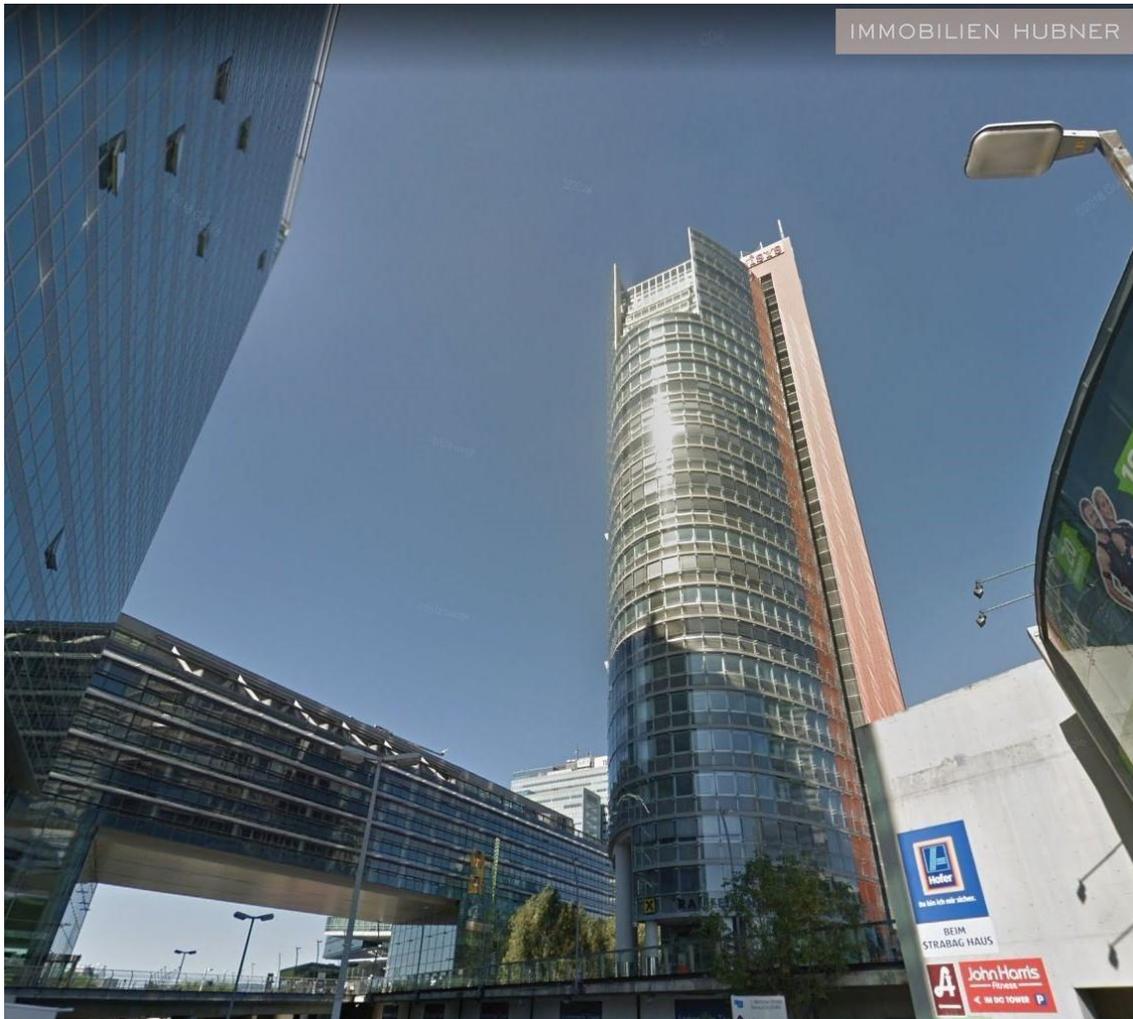


# Moderne Bürofläche im ANDROMEDA -TOWER in direkte U1 Nähe - 4.OG



Außenansicht2

**Objektnummer: 3610\_7329**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	364,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	364,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	7.342,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.994,65 €
<b>Kaltmiete</b>	6.119,07 €

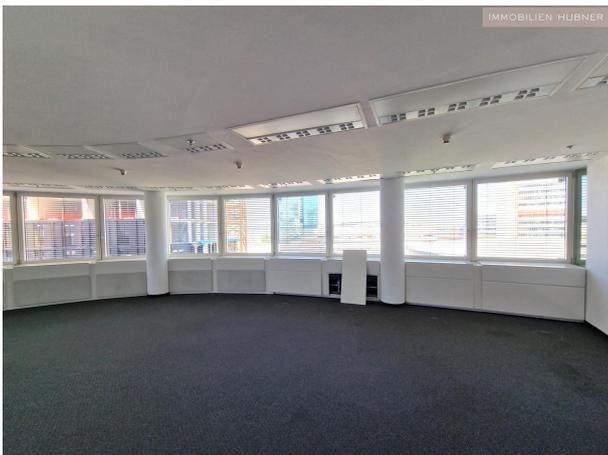
## Ihr Ansprechpartner

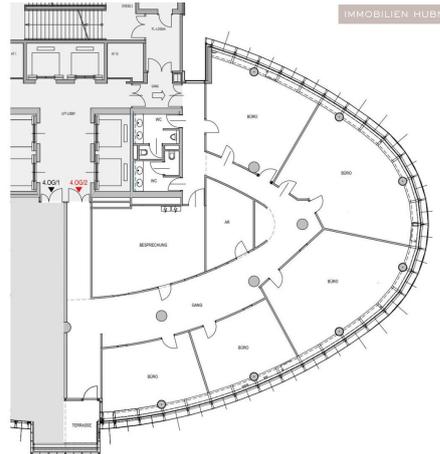


### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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





- **LOYAL**
- **PROFESSIONELL**
- **RASCHE ANTWORT 7 TAGE/ WOCHE**
- **STETS TRANSPARENTE ARBEITSWEISE**
- **IMMER FÜR SIE DA, WENN SIE MICH BRAUCHEN**



IMMOBILIEN  
**HUBNER**  
WIEN

**Robert Fried**  
Tel.: 0664 88 296 010  
[robert.fried@hubner-immobilien.com](mailto:robert.fried@hubner-immobilien.com)

IMMOBILIEN  
**HUBNER**



## Objektbeschreibung

### MODERNE BÜROFLÄCHE IM ANDROMEDA TOWER

Die zur Miete angebotene Bürofläche befindet sich im 4. Obergeschoß im Andromeda Tower in der Vienna Donau City mit fantastischem Ausblick.

Die top-ausgestatteten Büroeinheiten ermöglichen schnelles und modernes Arbeiten.

Zur Ausstattung zählen Klimaanlage, EDV Verkabelung, Toiletanlagen mit Waschräumen, sowie eine Teeküche.

Die U1 Station "Kaisermühlen - VIC" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im direkten Umfeld finden Sie außerdem Top-Infrastruktureinrichtungen wie Restaurants, Bäckerei, Supermarkt, Apotheke, etc. vor.

Für den Individualverkehr sind ausreichend Parkhäuser und Tiefgaragen vorhanden.

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn: U1 in unmittelbarer Nähe
- Autobus: 90A, 91A, 92A, 20B

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Teeküche
- Klimaanlage
- EDV Verkabelung, Serverraum
- Spitzenlage - Donau City
- Tolle Erholungsmöglichkeiten an der Donau nebenan
- direkte U1 Anbindung (Kaisermühlen - VIC)
- Hauseigene Tiefgarage
- schnelle Verbindung zum Flughafen
- renommierte Adresse

### ERSTZAHLUNG

- Kaution: 6 BMM
- Provision: 3 BMM
- Vergebührung für das Finanzamt

Kündigungsverzicht: 3 J

Befristung 10J (Option auf Verlängerung)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

### KONTAKT

Robert Fried, robert.fried@hubner-immobilien.com, +43 664 88 296 010

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3994,65	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	2124,42	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1223,81	

-----  
Gesamtbetrag € 7342,88  
-----

Heizwärmebedarf: 82.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.52

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: