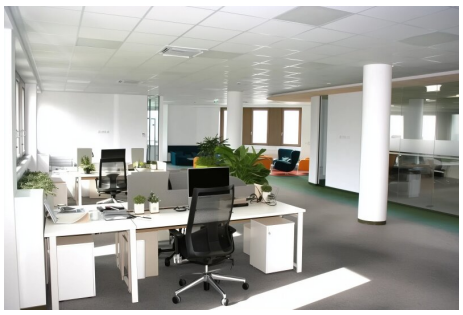
Top Büros Wien Nord - Erstbezug sofort möglich - direkt vom Eigentümer!

Kommunikationsplatz 1, 1210 Wien, Österreich







Eckdaten Objektnummer 148

Nutzfläche: ca. 2.010 m²

Heizung: Fernwärme
Stockwerk: 4.OG - 6.OG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Stellplätze: 133

Gesamtmiete*:	33.526,80 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	10,20 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,70 €
Miete:	20.502,00 €
Betriebskosten:	7.437,00 €
Umsatzsteuer:	5.587,80 €
monatliche Gesamtbelastung:	**33.526,80 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Energieausweis gültig bis: 24.01.2032
Heizwärmebedarf: 83 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,51

Ihr Ansprechpartner:

Theresia Prechtl
Telefon: + 43 732 673500-0
E-Mail: office@neuson-real.com

Detailbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung/ Staffelmiete oder SOFORT beziehbar / komplett saniert

Das Haus besteht aus einem **Erdgeschoß, 6 Obergeschoßen** im Ausmaß von ges. ca. 4.800 m² und einem Kellergeschoß mit entsprechenden Lagereinheiten. Alle Flächen werden dem heutigen Standard angepasst, die Sanitärräume erweitert und flächendeckende Kühlungen verbaut.

Eine **geschoßweise Anmietung ist möglich - Staffelmiete!**

- **Regelgeschoß:** ca. 670 m² (1.OG - 6.OG)
- **freie Bürofläche:** ca. 4.020 m² (teilbar)
- **Staffelmiete/ Ausbau Edelrohbau (indexiert):**
  1. Jahr - EUR 10,20/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat
  2. Jahr - EUR 11,20/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat
  3. Jahr - EUR 12,20/m² zzgl. BK und 20% Ust im Monat

Die Gestaltung der Büroflächen zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität ab, vom Einzelbüro bis hin zur Open-Space Lösung.Im derzeitigen Ausbaustatus kann der Innenausbau noch auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden:

Sofort beziehbar / Erstbezug - ca. 2.010 m² Bürofläche (4.- 6.OG)

Eine hochwertige Büroausstattung ist bereits für Sie mit Klima, Belüftung, Qualitätsteppichböden, Beleuchtung, Beschattung, teilweise mit Glaswänden/ -türen, Bodendosen, Verkabelung, Lift, uvm. umgesetzt. Die Einteilung der Räume weist eine gemischte Struktur vom Großraumbüro bis hin zum Einzelbüro und belüfteten Besrprechungsräumen auf. **Miete: EUR 12,20/m² zzgl. BK und 20% Ust.im Monat**

Büroflächen im Ausmaß von ca. 2.010 m² (1.OG - 3.OG) befinden sich derzeit noch im Edelrohbau und können nach den Wünschen des Mieters, basierend auf einer hochwertigen Grundausstattung nach unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung, endausgebaut werden. **Miete: Staffelmiete** (siehe oben angeführt)

Mieterwünsche können berücksichtigt werden.

Eine Genehmigung für Kantine mit Aufwärmküche liegt vor. Weiteres überzeugt das Areal durch die großzügige Außenfläche, welche eine außergewöhnlich hohe Anzahl an Stellplätzen aufweist.

Ideal auch für vertriebsstarke Unternehmen - so stehen gesamt **133 KFZ-Parkplätze** zur Anmietung zur Verfügung. Das angeführte Betriebskosten-Akonto beinhaltet auch die Heiz- und Kühlungskostenakonten.

Namhafte Firmen wie Mayr-Melnhof, Post Systemlogistik, Sonepar Österreich schätzen bereits diesen Standort, der von seiner idealen Verkehrsanbindung - unmittelbare **Nähe zur Donauuferautobahn A22** und zur **Prager Straße** (Bahnhof Strebersdorf, Schnellbahn S3/S4, Bus 34A) als auch die kurze Entfernung in die Wiener Innenstadt - profitiert. Nahversorger und entsprechende Verpflegungsbetriebe finden sich auch in unmittelbarer Nähe.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung!

Auf unsere Projektsite können Sie die Räumlichkeiten selbst konfigurieren.

Hier geht's zum Konfigurator

Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar!

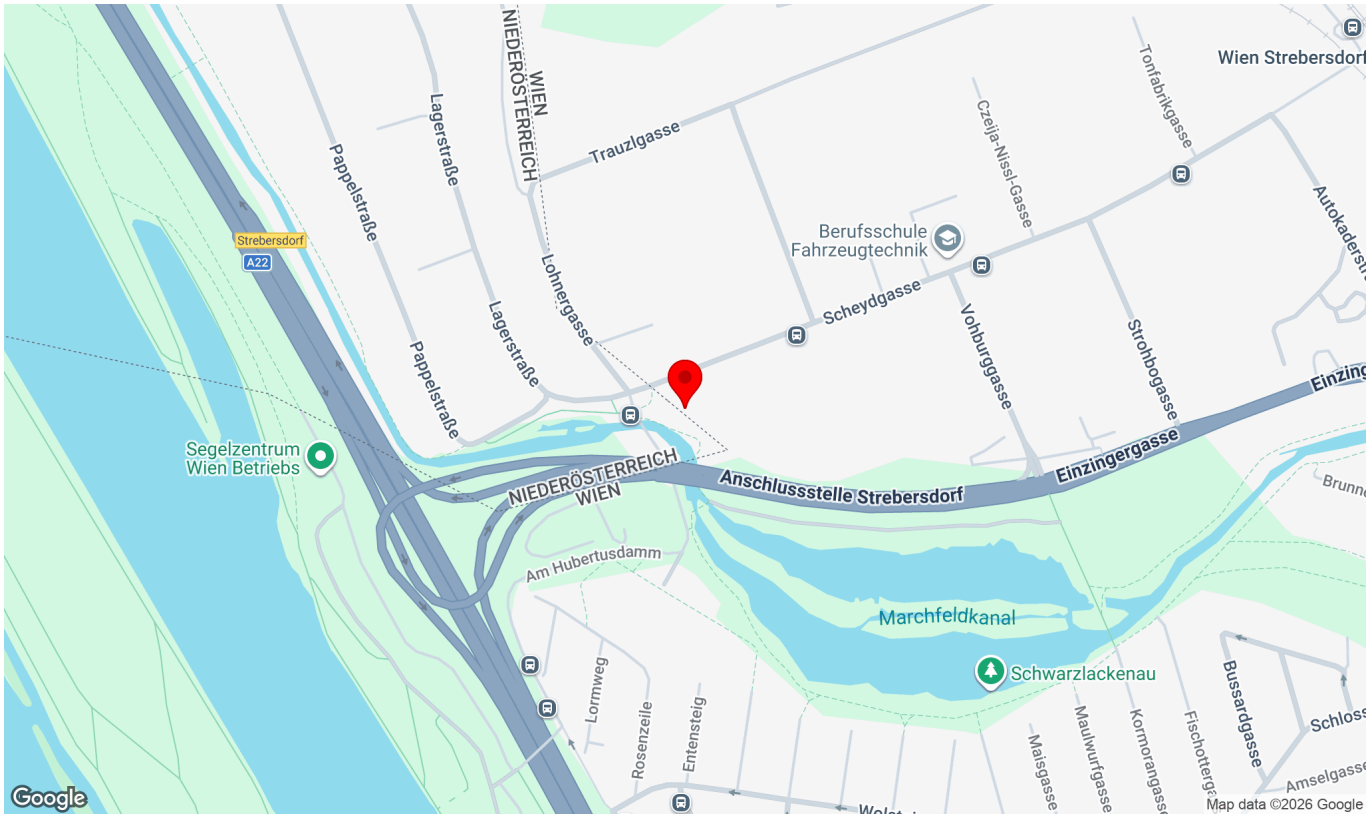
Ausstattung

Fernwärme, Personenaufzug, Parkplatz, Klimaanlage, Teppichfliesen, Innenliegender Sonnenschutz, Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung

Lage

Nähe Pragerstraße, direkte Autobahnabfahrt A22/ Strebersdorf, beste Sichtbarkeit

Kommunikationsplatz 1, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.250 m
Apotheke	1.175 m
Klinik	3.175 m
Krankenhaus	3.200 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.200 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.775 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	3.600 m
Straßenbahn	1.175 m
Bahnhof	950 m
Autobahnanschluss	450 m

Kinder & Schulen

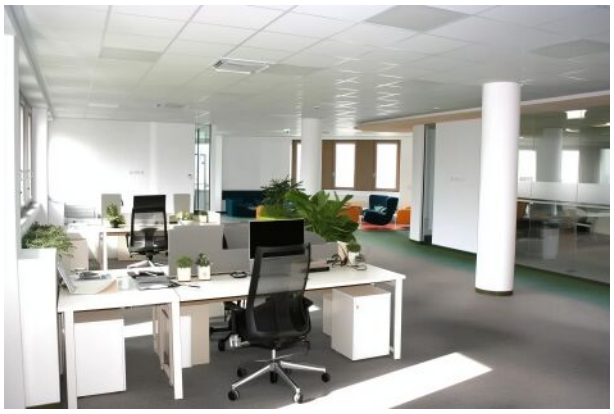
Schule	400 m
Kindergarten	1.325 m
Universität	1.600 m
Höhere Schule	2.750 m

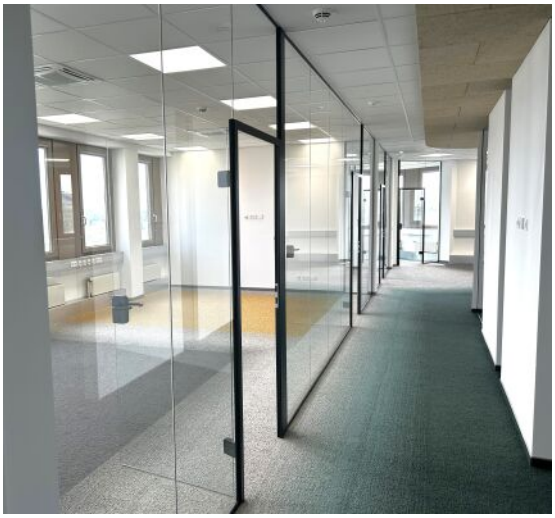
Sonstige

Geldautomat	1.125 m
Bank	1.125 m
Post	1.300 m
Polizei	175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH



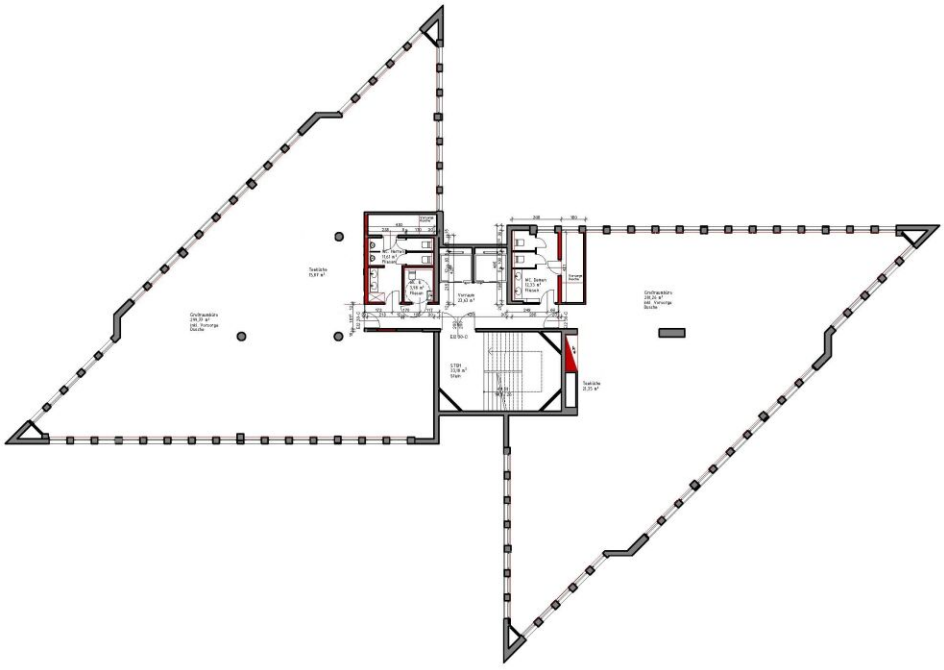






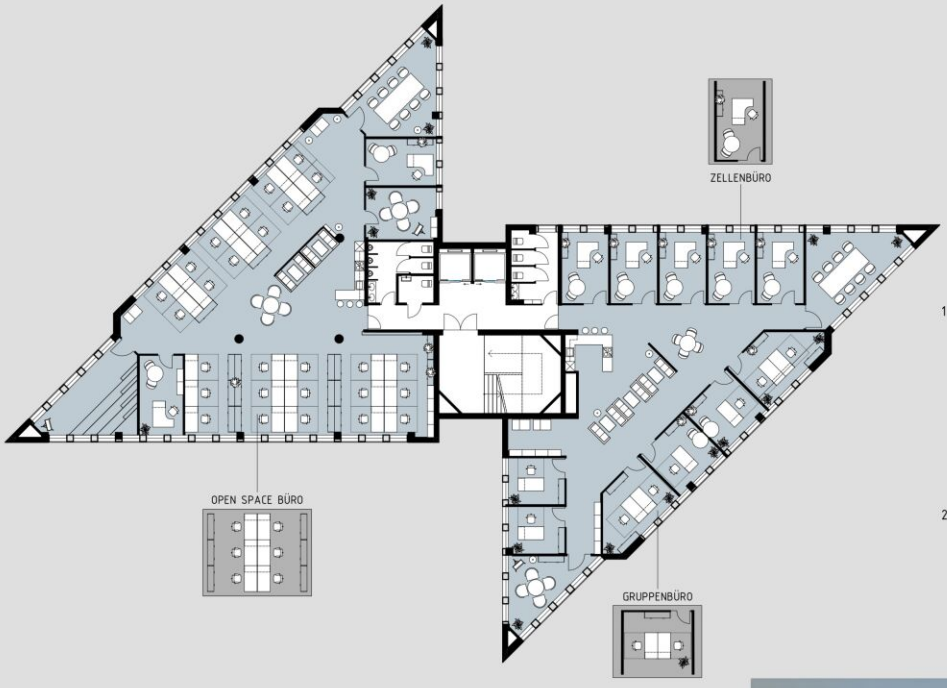


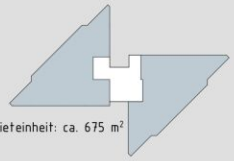

405/6
405/15
407/6
407/1
Lohnergasse
1019/4
Scheydgasse
446/1
407/5
446/33
2155
446/32
446/34

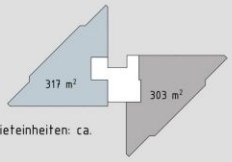


REGELGESCHOSS 1:50
STOCKWERK 1-6

NEUSON REAL GMBH







BÜROS, GEPLANT FÜR IHR BUSINESS.

Die Gestaltung der Büro-Flächen zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität ab. Jedes Geschoss ist in bis zu zwei Mieteinheiten unterteilbar - vom Einzelbüro bis zur Open-Space Lösung. Jede Einheit verfügt über einen Gemeinschaftsbereich mit Küche, sowie mehreren Besprechungsräumen. Die individuellen Büro-Lösungen werden in einem nächsten Schritt auch im Innenausbau punktgenau auf die Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten.



