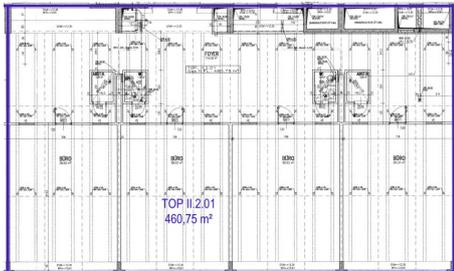


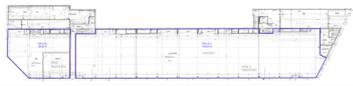
460,75 m² Bürofläche im 1. OG

1220 Wien, Österreich

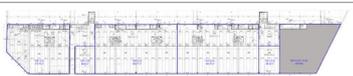
Nähe: Donauzentrum und Vet-Med



Erdgeschoss Lagerflächen



Obergeschoss Büroflächen



Eckdaten Objektnummer 4617

Nutzfläche: ca. 460,75 m²

Mobiliar: Küche

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab Jänner 2022

Bauart: Neubau

Letzte Generalsanierung: 2020

Stockwerk: 1. Etage

Lift: Lastenaufzug, Personenaufzug

Zustand: modernisiert

Gesamtmiete*: auf Anfrage

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf: **B** 48,29 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Leopold Schödl

Telefon: 01 - 40 22 888 - 10

E-Mail: schoedl@raum-real.at

Detailbeschreibung

Das Wohnareal Donaufelderhof besteht aus 5 Stiegen und wurde 1997 errichtet. Großzügige Grünflächen und freundlich gestaltete Plätze verleihen diesem Wohn- und Gewerbeprojekt ein ganz besonderes Ambiente.

Wohnungen:

Alle Wohnungen, die nun zur Neuvermietung kommen, wurden vorher aufwendig saniert und auf den neuesten Ausstattungsstand gebracht. So sind nicht nur sämtliche Leitungen neu, sondern auch die Türen, der Bodenbelag (Parkett und Fliesen), WC und Bad sowie die Küche.

Auf der zur Liegenschaft gehörenden, aber vom Wohnbereich abgewandten Gewerbezeile, befindet sich ein großer „Roof-Top“-Sportplatz, den Sie ebenso nutzen können, wie die vorhandenen Waschküchen.

Gewerbeeinheiten:

Die freien gewerblichen Einheiten befinden sich bis auf das freie Geschäftslokal, in dieser "Gewerbezeile" und liegen an der Dückegasse.

Das freie Geschäftslokal befindet sich in der Tokiostraße 3 - dem Lokal vorgelagert ist ein befestigter öffentlicher Platz mit Baumbepflanzung.

Informieren Sie sich auf www.tokiostrasse.at über alle freien Wohnungen und Gewerbeeinheiten in dieser Anlage.

Öffentlich

U-Bahn: U1 – Station Kagran/Donauzentrum

Straßenbahn: 2, 25, 26

Bus: 22A, 27A, 94A / N20 + N25

Individuell

Anbindung zur Donauuferautobahn und somit zur Südosttangente, in 11 Minuten beim Knoten Prater, bzw. in 8 Minuten beim Knoten Kaisermühlen.

Infrastruktur

Der Donaufelderhof befindet sich in der Tokiostraße. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten – vom Supermarkt über Drogerie bis hin zum Einkaufszentrum Donauzentrum, sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Für Ihre Kinder sind Kindergärten, Volksschule und Gymnasium schnell erreicht.

Zusätzlich

Ein Garagenplatz kann in der hauseigenen Tiefgarage um € 75/Monat angemietet werden.

Heizung und Warmwasser werden gesondert abgerechnet.

Abweichungen

Änderungen der Bestandsflächen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Abweichungen bis max. 5% lassen die Verbindlichkeit des Anbots bzw. des bereits zustande gekommenen Bestandsvertrages unberührt und werden in diesem Fall lediglich die tatsächlichen Flächenausmaße und der aliquote Mietzins samt anteiligen Betriebskosten und Umsatzsteuer angepasst. Sofern die Abweichungen über 5% hinausgehen, haben beide Vertragsparteien die Möglichkeit, vom Vertrag zurückzutreten.

Detailinformationen zur freien Einheit:

Die Einheit liegt im 1. OG und ist mittels Treppe und Personen-Lastenlift erschlossen.

Für die sportliche Pause der Mitarbeiter steht ein Sportplatz am Dach des Gebäudes zur Verfügung.

Bevorzugt werden Mietinteressenten, die zusätzlich zum gegenständlichen Büro noch Lagerflächen im EG anmieten.

Insgesamt werden hier ab 1. Jänner 2022 mehrere Einheiten, die bis dato von einem Einzelmietler gemietet wurden, frei.

Abtrennungen oder Erweiterungen können individuell mit dem Vermieter abgestimmt werden.

Die Fotos zeigen ein bereits vermietetes Büro in diesem Objekt und dienen lediglich der Veranschaulichung.

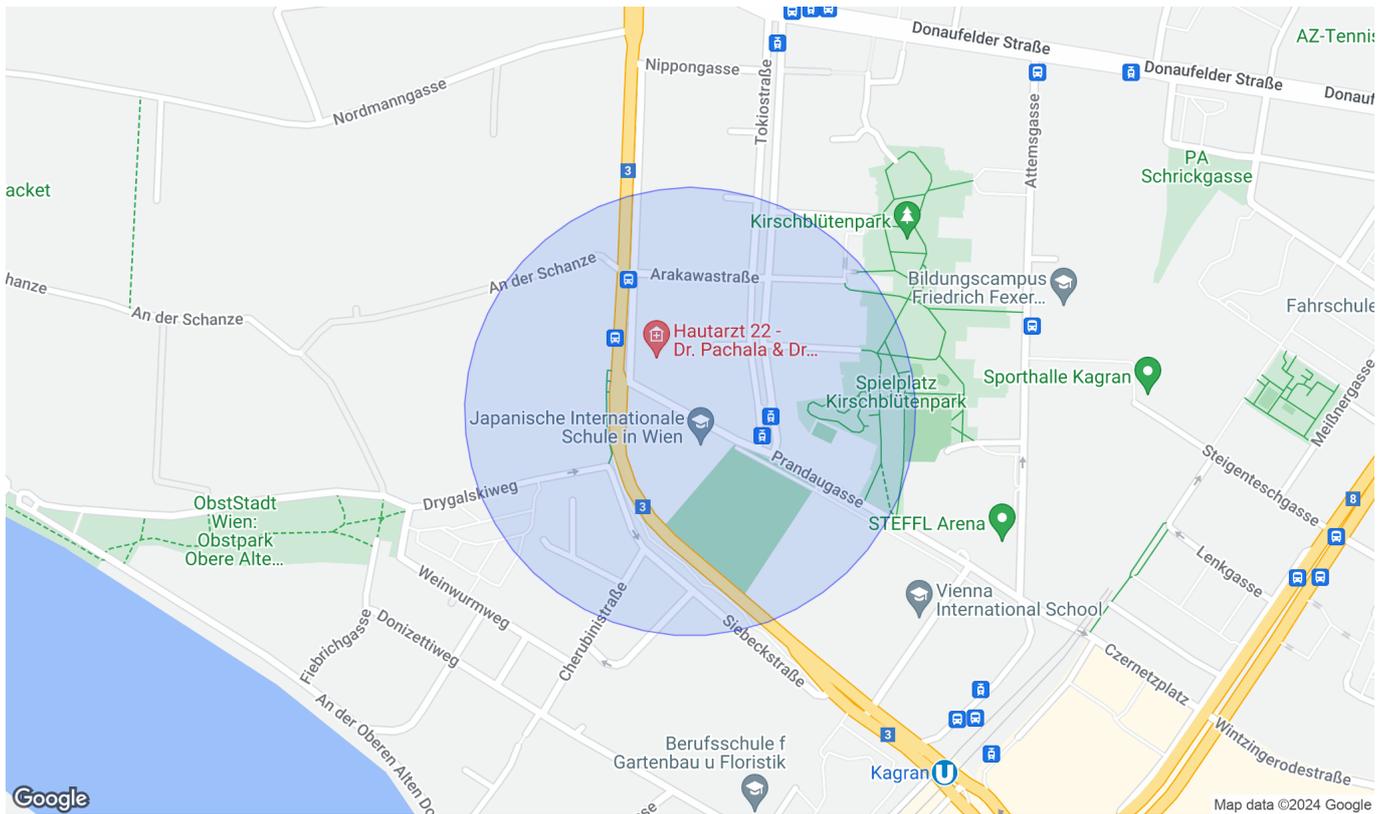
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Lastenaufzug, Personenaufzug, Fernwärme

Lage

Nähe Vet-Met / Erste-Bank-Arena / Donauzentrum / U1 - Kagran

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

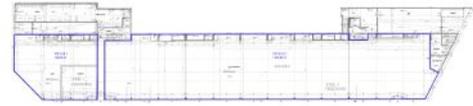
Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Erdgeschoss
Lagerflächen



Obergeschoss
Büroflächen

