Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 09. 09. 2026

SCHULUNGS- GRUPPEN- KINDERRÄUME

ÜBERBLICK

Objekt ID:	42347
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 20.,Brigittenau
Ort:	Wien 20.,Brigittenau
Lage:	Nähe Hannovermarkt
Verkehrsanbindung:	U 6, Linien 30,31

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 15.416,40
Miete (ex. USt):	€ 10.632,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 2.215,00
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 15.416,40
USt gesamt:	€ 2.569,40
Kaution:	3 BMM zzgl. 20% USt.
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	886,00 m²
Nutzfläche ca.:	1.119,88 m²

Nähe Hannovermarkt, ca. 5 Gehminuten zur U6 Jägerstraße:

Schönes, teilsaniertes, helles Bürohaus mit riesiger Dachterrasse (Panoramablick!)

Nutzfläche ca. 2054 m² zuzüglich Dachterrasse (begehbare Fläche ca. 233,88 m²)

- Raumhöhen von rund 2,8 m
- Spiegelrasterleuchten
- Barrierefreiheit
- guter Allgemeinzustand, neue Kunststofffenster, teilweise Außenbeschattung, gesamt frisch ausgemalt
- Gaszentralheizung und Ölzentralheizung
- Lifte: Lastenzug sowie Personenzug
- Fenster sind öffenbar
- EDV- u. Telefonverkabelung, teilweise mit Fensterbankverkabelung
- Heizung: Radiatoren
- im Erdgeschoß befindet sich eine eingerichtete Betriebsküche

Terrassenfläche ca.:	233,88 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Baujahr:	1973
Zimmer:	22
Geschosse:	6
Anzahl Terrassen:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	28 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,95
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Lift	✔
Teilmöbliert	✔
Isolierfenster	✔

- massive Bauweise mit Flachdach

Die flexiblen Grundrisse ermöglichen eine vielseitige Nutzbarkeit der Räume, je nach Wunsch des Mieters sind Einzel-, aber auch Open-Space-Büros möglich.

Derzeitige Raumanordnung:

- zentral begehbare Räume im Ausmaß zwischen 50 m2 und 80 m2 mit separaten Toilettenanlagen und Einbauküche pro Etage. Das Objekt wurde zuletzt als Kindergarten genutzt; gemäß Einreichplan.

Baujahr des Hauses ca. 1973

Zustand der Flächen: gut gepflegt. Der Wandanstrich wurde erneuert. Änderung des Grundrisses in Absprache mit dem Eigentümer möglich.

VERKEHRSANBINDUNG
U-Bahn: U6 Jägerstraße
Bus: 5A , 37A
Straßenbahn: 31, 33, 5
ca. 10 Gehminuten zur U4-Station Friedensbrücke

FLÄCHEN:

EG: VERMIETET
Geschoß 1 - VERMIETET
Geschoße 4 und 5 VERMIETET

FREISTÄNDE.
2. OG ca. 300 m2
3. OG ca. 300 m2
DG: ca. 286 m²
Dachterrasse: ca. 233,88 m² (begehbare Fläche)

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 2.288 m² (EG, Geschoße 1-5, DG, Dachterrasse)

Die Nettomietfläche für die Büroflächen beträgt 12 Euro je m², die Nettobetriebskosten belaufen sich auf 2,50 Euro je m². Preise zzgl. 20% USt.

Nettomiete Dachterrasse: 5 Euro je m² zzgl. 20% USt.

Konditionen:

Mietdauer: unbefristet

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (96.000 Euro)
Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 Prozent USt.
Kosten für die Mietvertragserrichtung zahlt der Mieter

In den Betriebskosten sind Heizung und Warmwasser enthalten (der Preis der Betriebskosten ist auf 3 Jahre gedeckelt)

Im Nachbargebäude stehen dzt. noch weitere Büros und eine Lagerfläche zur Anmietung frei. Weitere Informationen und Exposés/Pläne gerne auf Anfrage.

Parkmöglichkeit bietet eine nahe gelegene Garage zum Preis ab ca. Eur 90 im Monat.

Bitte beachten Sie: Bei den Angaben handelt es sich um vom Abgeber zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert und auf Plausibilität geprüft, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gerne sende ich Ihnen weitere Fotos und Pläne zu und stehe für Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung!
Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. +43 69911942229

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT