

## WORKatGreen Park - Gewerbeflächen WORKatGreen Park - Nordbahnviertel

Schweidlgasse 24/Nordbahnstraße 39-41, 1020 Wien

Willkommen in Ihrer neuen Büroeinheit im Herzen eines aufstrebenden Neubauprojekts mitten im 2. Bezirk! Diese geräumige Büroeinheit bietet Ihnen ca. 92 m<sup>2</sup> erstklassige Arbeitsfläche, die perfekt für Ihre geschäftlichen Bedürfnisse geeignet ist. Genießen Sie die frische Luft und die inspirierende Umgebung auf der großzügigen Terrasse von 32,99 m<sup>2</sup>, ideal für Pausen und Besprechungen im Freien.

Dieses Büro befindet sich im 1. Stock des modernen Gebäudekomplexes.

Das Büro verfügt über 2 separate WC-Einheiten für Ihre Bequemlichkeit sowie eine praktische Kochnische für die Zubereitung von Snacks und Getränken. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum für Ihre Unterlagen und Büromaterialien.

**Objekt-Nummer: 05483**

**1 Zimmer**

**109 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**€ 1.147,95 Miete brutto**

Erstbezug

1. Obergeschoss

0 m<sup>2</sup> Balkon

32 m<sup>2</sup> Terrasse

€ 16.974,65 Eigenmittel

Verfügbar ab Winter 2024

Unbefristet

Erleben Sie modernes Arbeiten in einem innovativen Umfeld und profitieren Sie von der optimalen Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung dieser Büroeinheit. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses attraktive Angebot zu erfahren und sich Ihren neuen Arbeitsplatz zu sichern!

WILLKOMMEN DAHEIM.



Ihre Ansprechpartnerin:

**Barbara Aigner**

**Telefon:** 01 / 908 14 38 - 701

**E-Mail:** barbara.aigner@oeww.at

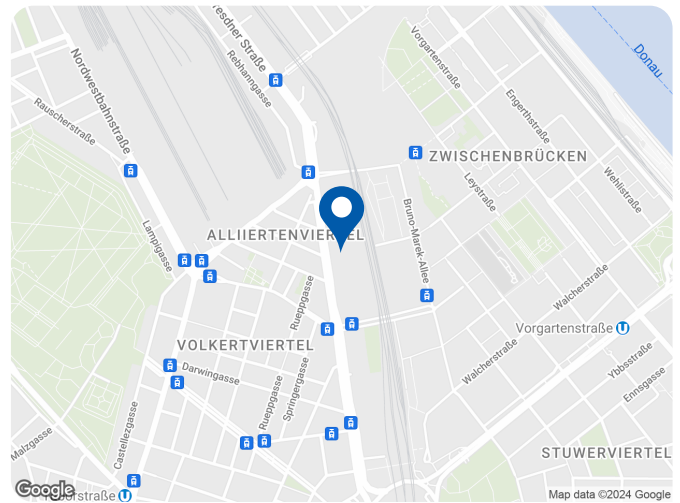
## Lage

Praterstern, Donau und Handelskai

Dieses tolle Bauprojekt bietet eine optimale Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ordinationen, Post etc. sind in nur kurzer Zeit zu Fuß erreichbar.

Das Bildungsangebot ist umfassend und reicht von mehreren Kindergärten über Volks- und Mittelschulen bis hin zum Sigmund-Freud-Gymnasium und dem FH Technikum Wien. Zwei Bildungscampusse ergänzen die Vielfalt an Bildungseinrichtungen.

Der nahegelegene Wiener Prater, der Rudolf-Bednar-Park, der Augarten und die Erholungsgebiete Alte und Neue Donau bieten Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie!



### Details

**Objekt** **Schweidlgasse 24 Stiege 1 / 1A**  
Schweidlgasse  
24/Nordbahnstraße 39-41, 1020  
Wien

**Objektart** Arbeitsraum / Büro

**Rechtsform** Miete

### Baufortschritt

**Bauträger** Österreichisches  
Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.

**Baubewilligung** Erteilt

**Baufortschritt** In Bau

**Baubeginn** Frühjahr 2022

**Fertigstellung** Winter 2024

**Vergabebeginn** Winter/Frühjahr 2024

### Kosten

**Finanzierung** Gefördert

**Miete brutto** € 1.147,95

**Eigenmittel gesamt** € 16.974,65

### Flächendaten

**Zimmer** 1

**Nutzfläche** 109,55 m<sup>2</sup>

**Nutzwert** 115,00

**Geschoss** 1. Obergeschoss

**Möblierung** Nicht möbliert

**Terrasse** 1 (32 m<sup>2</sup>)

**Bad** 1

**Toiletten** 2

**Kosten (Fortsetzung)**

**Befristung**

Unbefristet

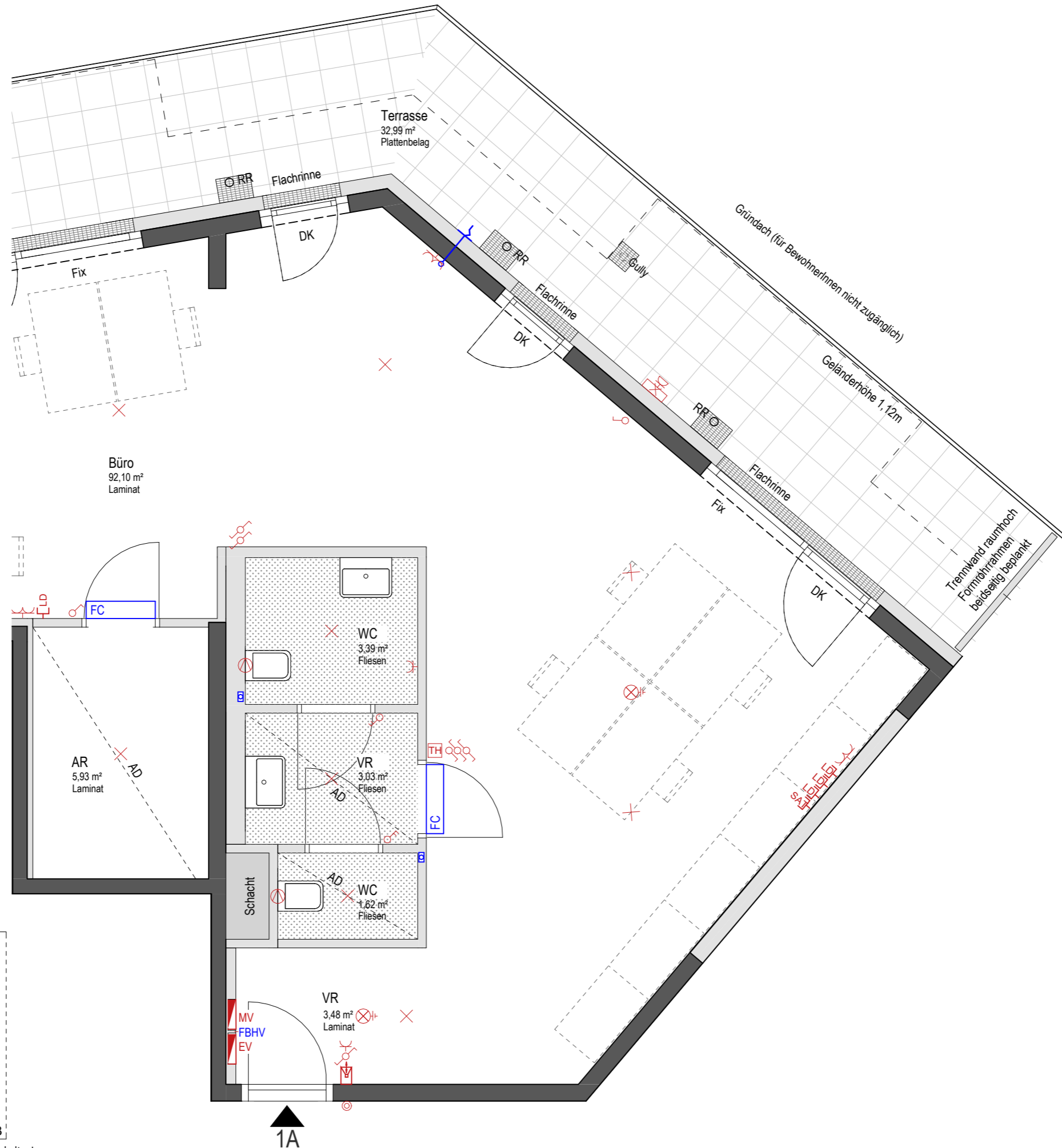
Bilder



# GRUNDRISS

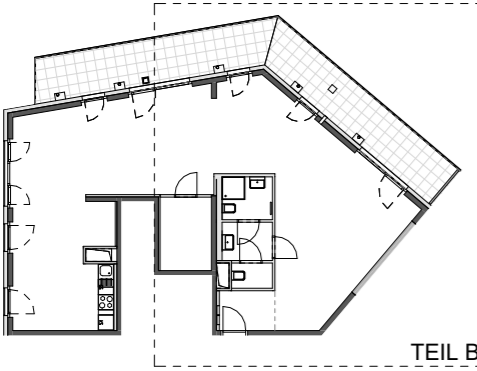
VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL B



- FC Fan-Coil
- KS Kondensatsifon
- RO Revisionsöffnung im Küchenbereich

## ÜBERSICHTSPLAN



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
 Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Handtuch-Heizkörper bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bautoleranzen.  
 Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen, zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und, wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen, sachlich gerechtfertigt sind.  
 Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

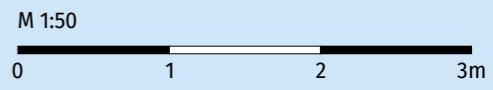
## WOHNHAUSANLAGE

GREEN PARK - DIE URBANE TERRASSE

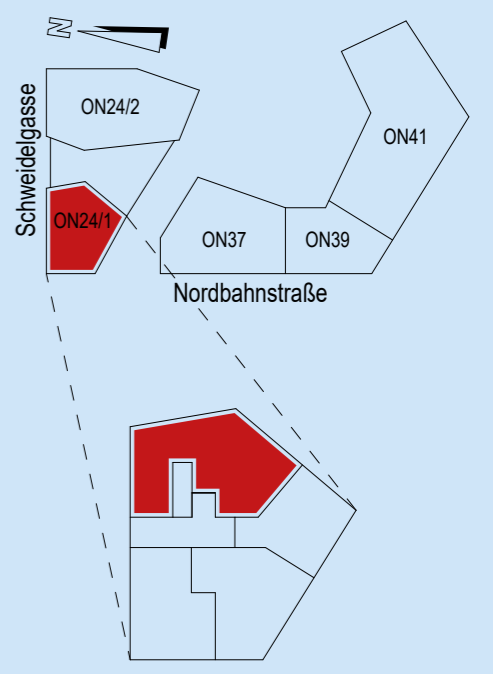
1020 Wien, Nordbahnstraße 37-41  
 und Schweidlgasse 24

Schweidlgasse 24/1  
 Stock 1. Obergeschoss  
 TOP 1A

BÜROFLÄCHE 109,55 m²  
**GESAMTFLÄCHE 109,55 m²**  
 Terrasse 32,99 m²



## ORIENTIERUNGSSKIZZE



**övw**  
 Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
 Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
 1020 Wien  
 Bruno-Marek-Allee 23  
 +43 1 908 14 38  
 www.oeww.at

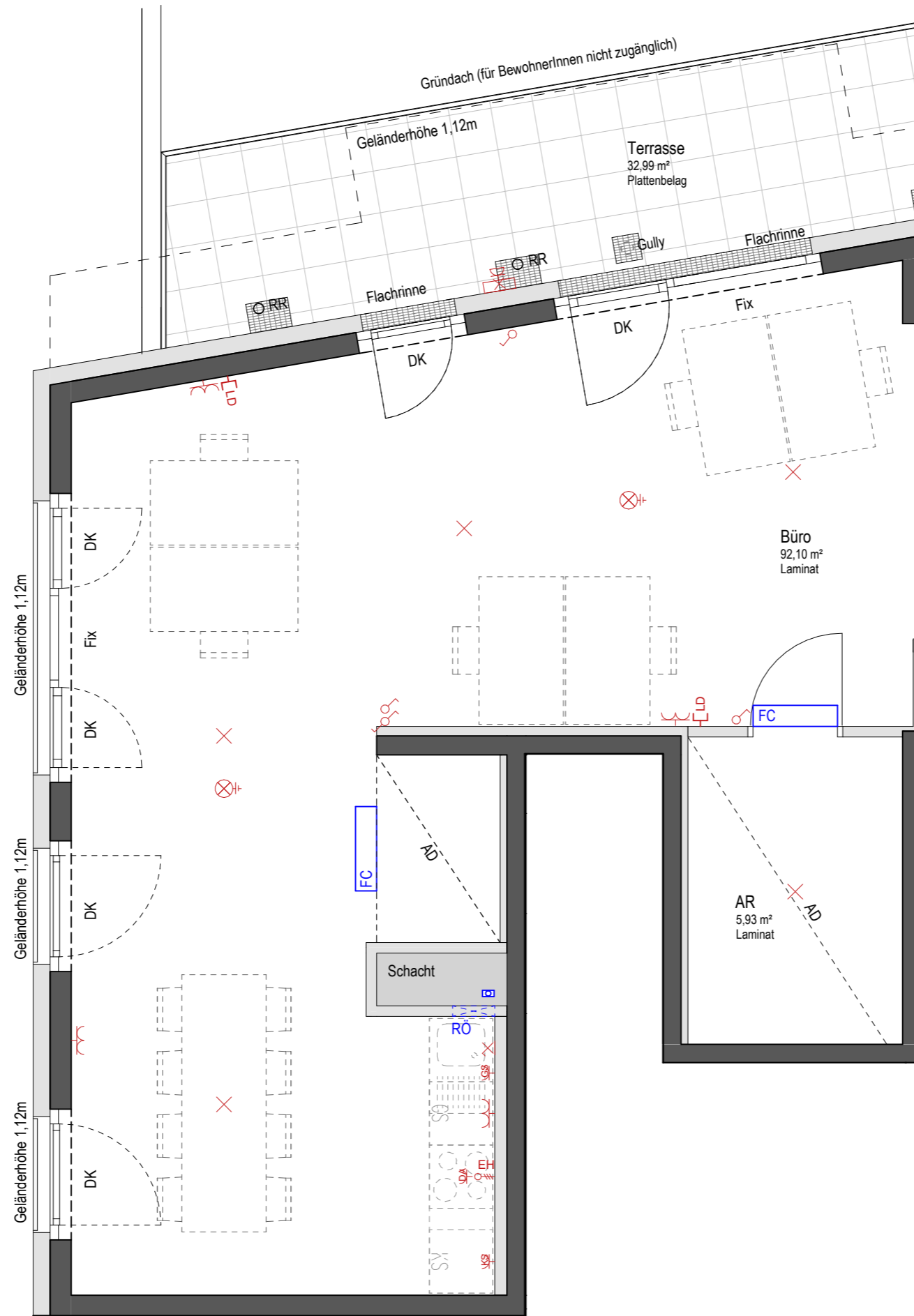
Planstand: 08.11.2023



# GRUNDRISS

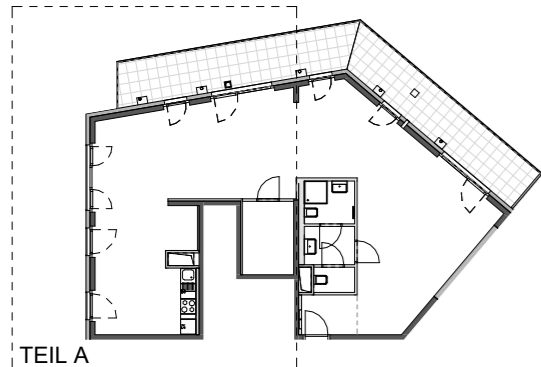
VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL A



- FC Fan-Coil
- RR Kondensatsifon
- RO Revisionsöffnung im Küchenbereich

## ÜBERSICHTSPLAN



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
 Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Handtuch-Heizkörper bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bautoleranzen.  
 Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen, zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und, wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen, sachlich gerechtfertigt sind.  
 Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.



Willkommen daheim.

## WOHNHAUSANLAGE

GREEN PARK - DIE URBANE TERRASSE

1020 Wien, Nordbahnstraße 37-41  
 und Schweidlgasse 24

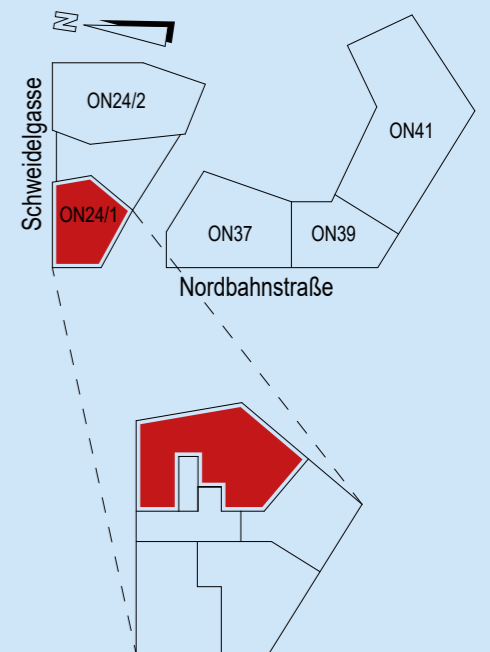
Schweidlgasse 24/1  
 Stock 1. Obergeschoss  
 TOP 1A

BÜROFLÄCHE 109,55 m<sup>2</sup>  
**GESAMTFLÄCHE 109,55 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse 32,99 m<sup>2</sup>

M 1:50



## ORIENTIERUNGSSKIZZE



# övw

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
 Gemeinnützige Ges.m.b.H.

1020 Wien  
 Bruno-Marek-Allee 23  
 +43 1 908 14 38  
 www.oevw.at

Planstand: 08.11.2023