

**Moderne Bürofläche Nähe TU/Karlsplatz - zentral begehbar
- perfekte Infrastruktur und Anbindung**



Objektnummer: 271540963

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	565,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	10.184,58 €
Kaltmiete	11.966,88 €
Miete / m²	18,03 €
Betriebskosten:	1.782,30 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Ebner

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

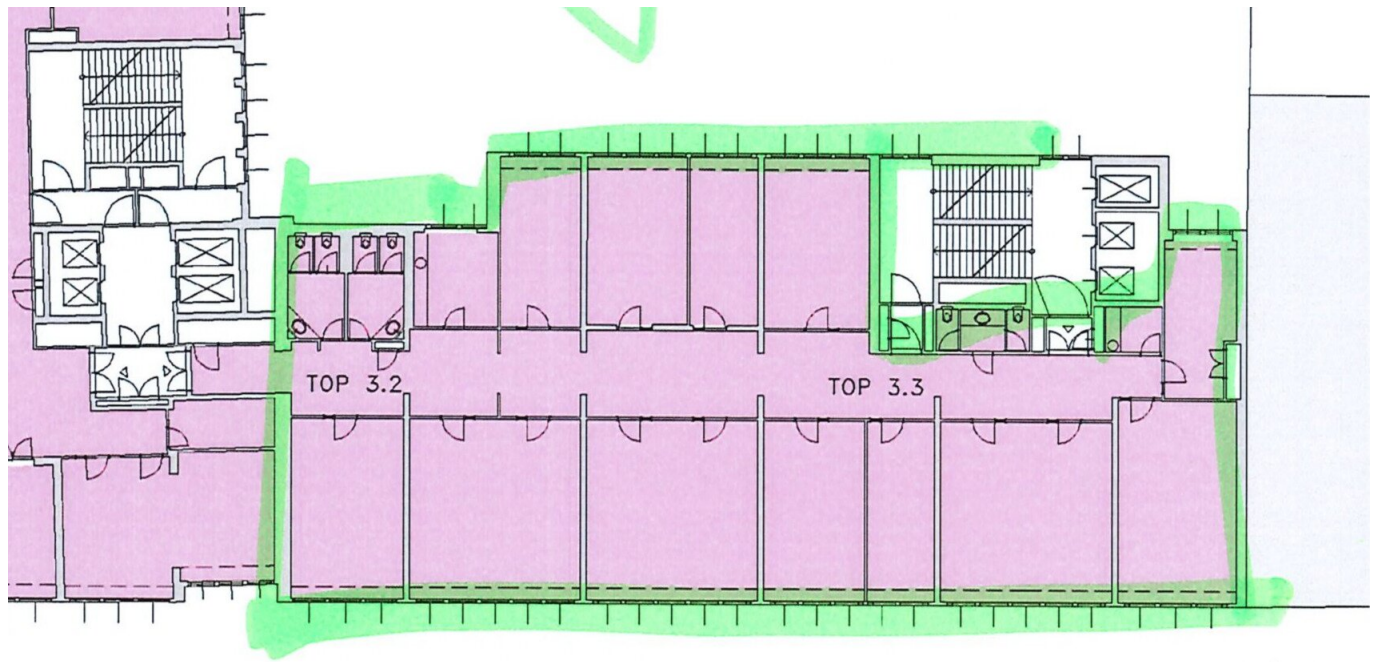
T +43 660 922 93 92

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









OPERNGASSE

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine gut aufgeteilte (zentral begehbar) und flexibel nutzbare **Bürofläche** in einem **modernen Bürogebäude** in **zentraler Lage** Nähe **Karlsplatz, TU** und **Naschmarkt**. In unmittelbarer Umgebung finden sich hier neben einem reichhaltigen kulinarischen Angebot auch zahlreiche Nachversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das markante Bürogebäude ist zeitgemäß und modern ausgestattet. Der **einladende Eingangsbereich mit Portier** sowie eine **Gemeinschaftsterrasse** für die Mieter und hauseigene **Garage** runden das ansprechende Angebot ab.

Die **öffentliche Anbindung** ist durch die Nähe zum **Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz** ideal. Mittels diverser **U-Bahnen, Strassenbahnlinien** und **Bussen** ist eine Verbindung in alle Richtungen gewährleistet. Weiters gelangt man mit der **U1** in nur zwei Stationen **direkt zum Hauptbahnhof**.

Fast Facts:

- 565qm
- 3.OG
- individuelle Raumgestaltung möglich

Ausstattung:

- Heizung und Kühlung über Fancoil
- doppelverglaste, öffnenbare Fenster
- Hohlraumböden mit Teppichfliesen

- Bodentanks für E- und IKT-Verkabelung
- Teeküche
- Sanitärräume

Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 18 EUR / m² / netto
- BK: 3,15 EUR / m² / Monat
- **HMZ + BK: 11.966,88 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 14360,26 EUR (inkl. 20% USt.)

Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen **Besichtigungstermin** (gerne auch **spätabends** oder am **Wochenende**).

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap