

**Topmoderne Büroflächen in zentraler Wiener Lage**



**Objektnummer: 7939/2300161490**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	850,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

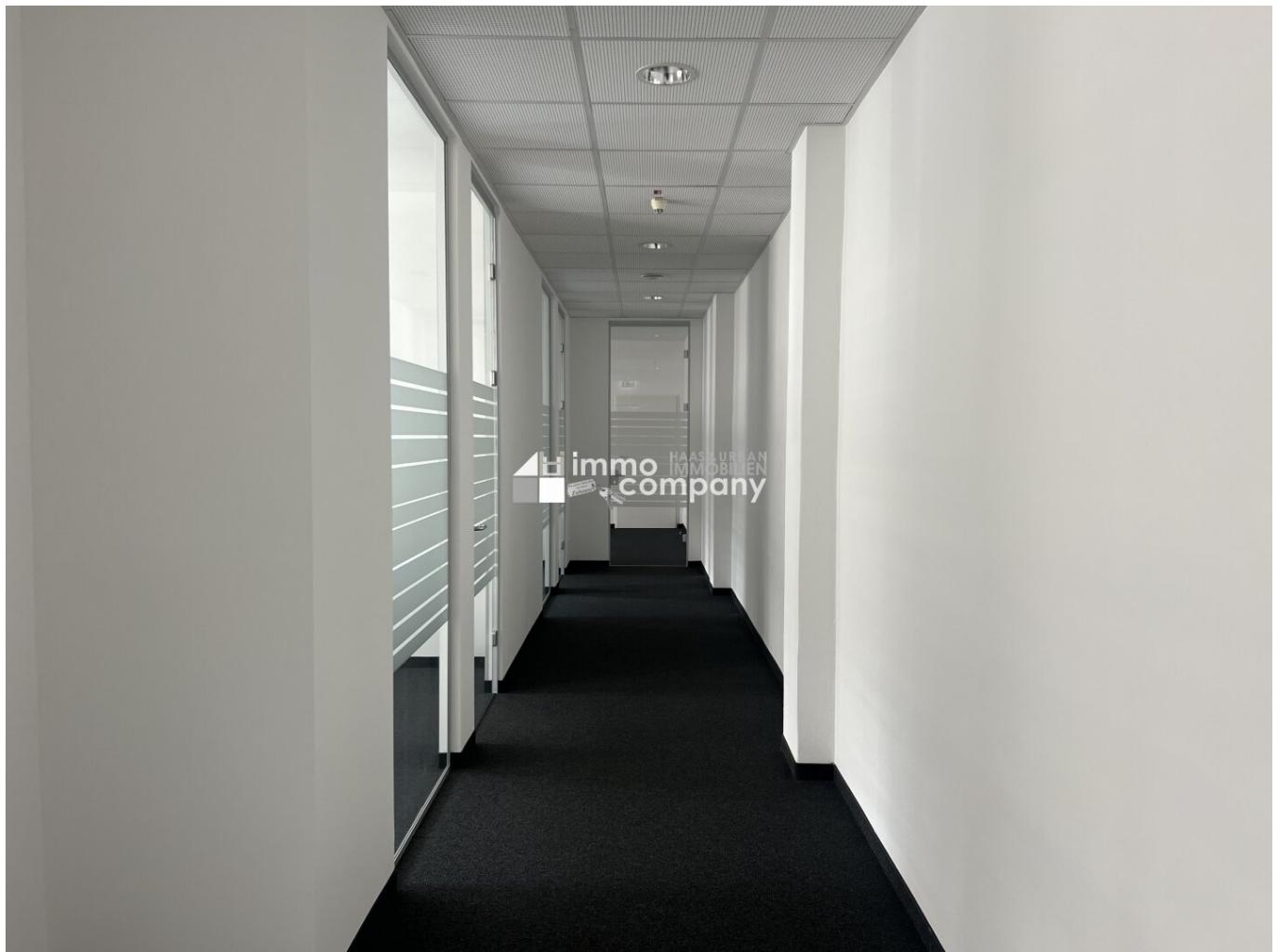


### Hakan Mousawi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410113







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

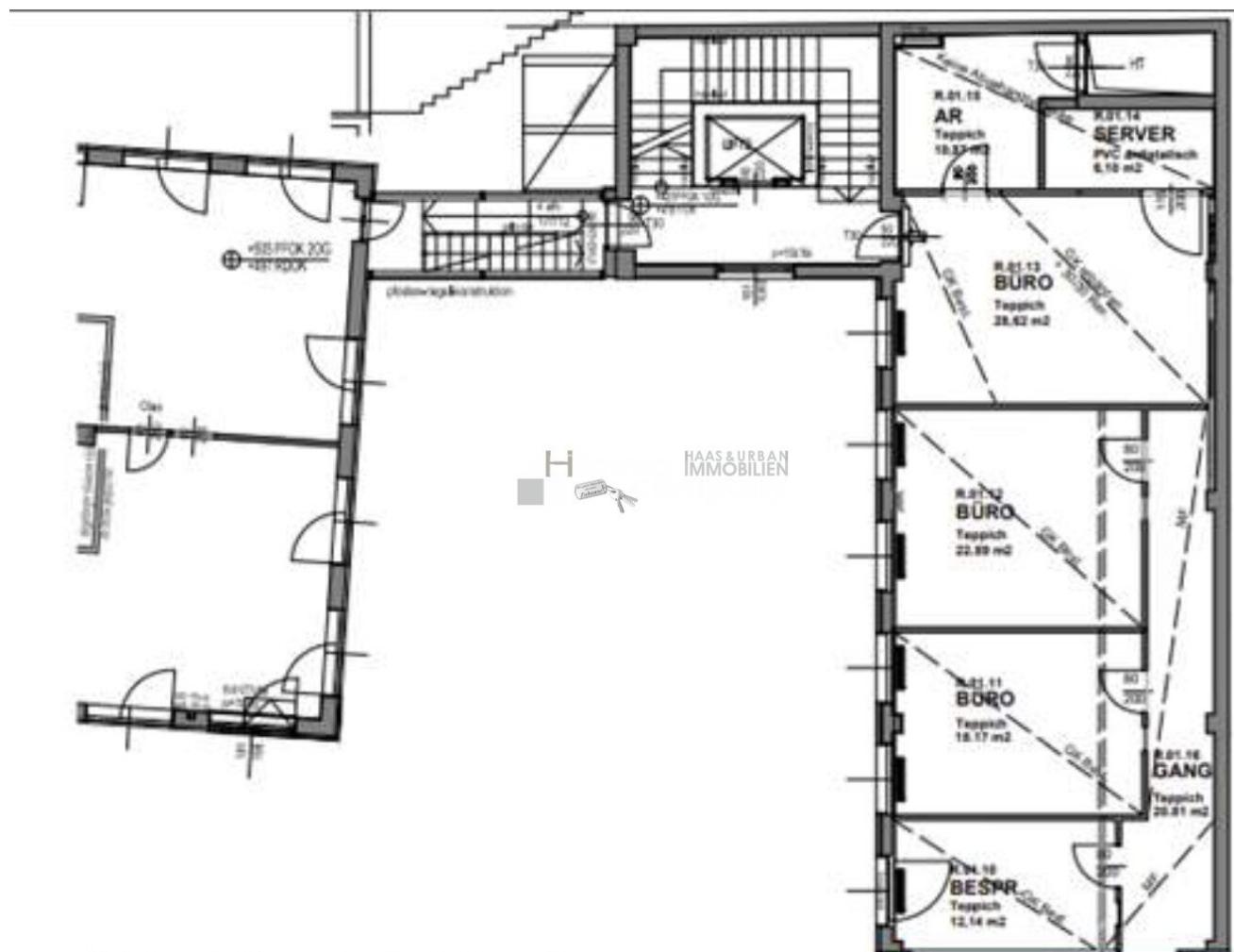
---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen ca. 258m<sup>2</sup> Büroflächen, davon 109m<sup>2</sup> helle, modern ausgestattete Büroräume zur Verfügung – ideal für bis zu 8 Arbeitsplätze.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem einwandfreien Zustand, wurden hochwertig saniert (u. a. mit Glastüren) und sind mit effizienten Gebläsekonvektogeräten beheizt – perfekt für ein angenehmes Raumklima im Büroalltag.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen ein großzügiger Seminarraum mit TV, Lautsprechern und Flipchart, eine voll ausgestattete Teeküche mit Kaffeemaschine, Ofen, Mikrowelle, Geschirr und Spülmaschine sowie zwei WCs zur Verfügung. Eine Übernahme der vorhandenen Möblierung ist auf Wunsch möglich.

Die ruhige Arbeitsatmosphäre wird durch die Nutzung durch ein IT-orientiertes Unternehmen zusätzlich unterstützt – kein Kundenverkehr.

Optional können zwei Tiefgaragenstellplätze angemietet werden

Ideal für alle, die eine moderne, ruhige und funktionale Bürofläche suchen.

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Büroflächen persönlich zeigen zu dürfen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

[0699 184 101 13](tel:069918410113)

[hakan.mousawi@immo-company.at](mailto:hakan.mousawi@immo-company.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap