

**PRESTIGE UND LAGE VEREINT – UNBEFRISTETES UND  
MODERNES BÜRO IN WIENER INNENSTADT NAHE  
STEPHANSDOM**



**Objektnummer: 7320/375**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	262,72 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	262,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.261,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.742,52 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,79 €
<b>Heizkosten:</b>	324,44 €
<b>USt.:</b>	1.213,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

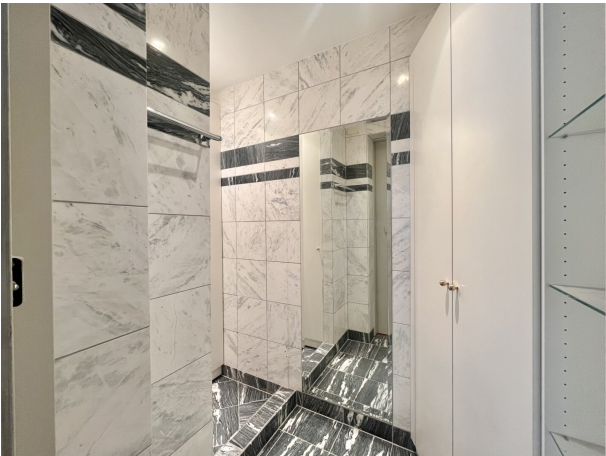
WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein exklusives und großzügiges **Büro mit ca. 263 m<sup>2</sup> Nutzfläche** in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom – im Herzen der Wiener Innenstadt. Das Büro befindet sich im 2. Liftstock direkt am Lugeck.

Das Büro eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen, Dienstleistungsunternehmen oder andere anspruchsvolle Nutzer, die Wert auf eine zentrale Lage, stilvolle Räumlichkeiten und hervorragende Infrastruktur legen.

Das Büro befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage, nur wenige Gehminuten von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Arbeitsatmosphäre aus.

### **Eckdaten im Überblick:**

Bürofläche: ca. 263 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

WC: ja

Bad: ja

AR: 4

Alarmanlage: ja

Lift: **ja**

### **Beschreibung:**

1 großzügiges Vorzimmer

4 Büroräume mit großzügigen Grundrissen und viel Tageslicht

1 Besprechungsraum für Kundentermine, Präsentationen oder interne Meetings

2 separate Eingänge

1 WC inkl. Handwaschbecken und Toilette (Frauen)

1 WC inkl. Handwaschbecken, Toilette und Pissoir (Herren)

1 separat begehbare Teeküche (Einbauküche)

4 Abstellräume

Klimaanlagen, elektrische Jalousien und eine Alarmanlage sind bereits vorhanden!

**Kosten:**

Monatliche Bruttomiete **inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Liftkosten & USt.** : € 7.280,36

Kaution: 3 BMM

Provision : 3 BMM zzgl. gesetzl. USt.

Mietvertragserrichtungskosten: € 150 ,--

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter [+43 699 194 73 730](tel:+4369919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**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