

## Attraktive Bürofläche mit Balkon nahe Burggarten



**Objektnummer: 7241**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 199,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 6             |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.114,97 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.727,20 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 20,68 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 612,23 €      |
| <b>USt.:</b>             | 945,44 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

Gern  
Verfü



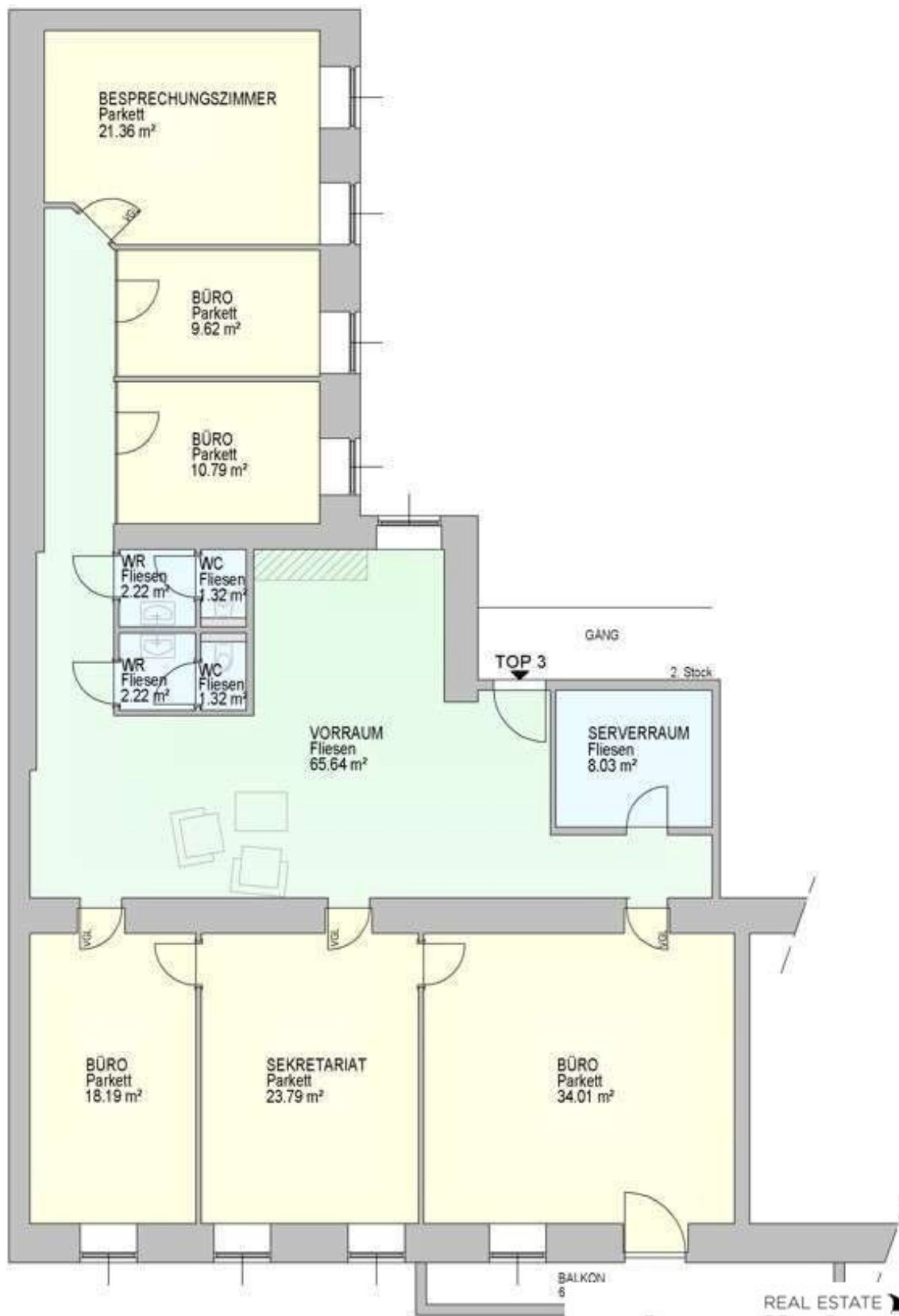












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein repräsentatives Büro in einer ruhigen Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zum Burggarten, Schillerplatz sowie der Babenbergerstraße – eine erstklassige Adresse mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Konditionen und Verfügbarkeit:

Top 3: ca. 200 m<sup>2</sup> - netto € 20,50/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 3,08/m<sup>2</sup>

Heizkosten netto € 1,23/m<sup>2</sup>

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Beschreibung:

Das Büro liegt im 2. Liftstock eines barrierefrei zugänglichen Altbaus und verfügt derzeit über folgende Raumaufteilung:

- großzügiger Eingangsbereich
- 6 Büroräume (veränderbar)
- Balkon
- Teeküche
- Parkettboden in den Büroräumen
- getrennte Toiletten
- gekühlt



## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3, U2

Bus: 13A, 57A

## **Individualverkehr:**

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Gehminuten erreichbar

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap