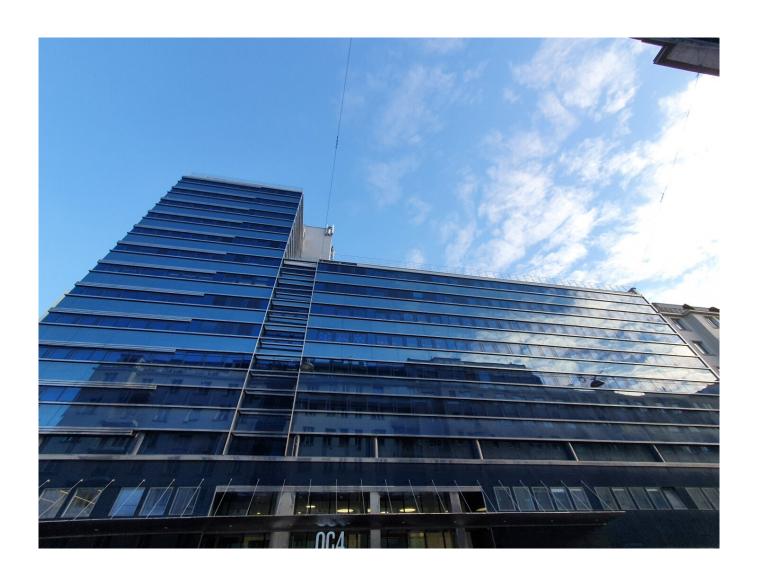
# OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 219 m<sup>2</sup> - Nähe TU/Karlsplatz



Objektnummer: 271544690

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 1040 Wien Neubau 218,64 m<sup>2</sup>

2

B 48,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,47 3.279,60 € 3.955,20 € 15,00 €

675,60€ 791,04€

## **Ihr Ansprechpartner**



### Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH Rotenturmstraße 17, Top 10 1010 Wien

T +43 664 1607111



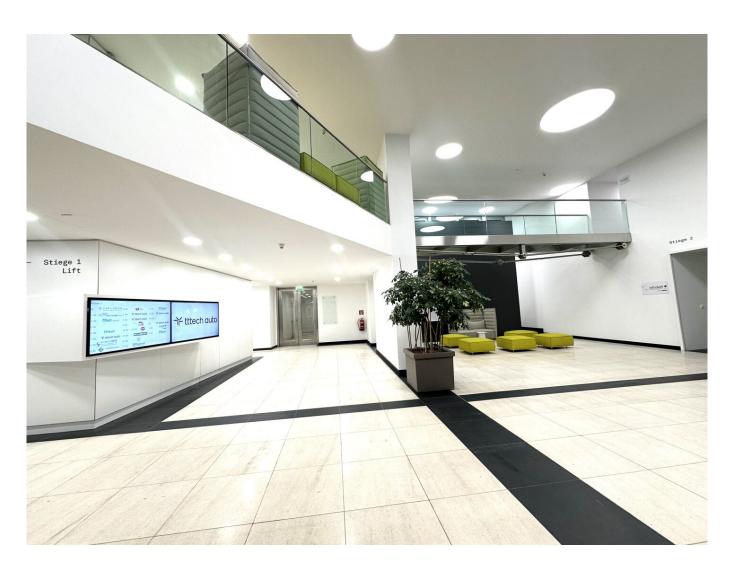








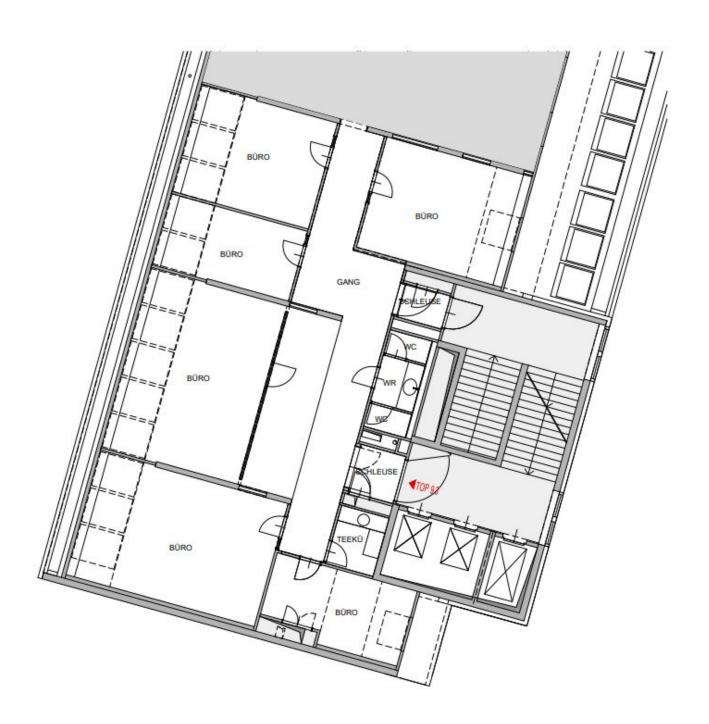












## **Objektbeschreibung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine ca. 219 m² große Bürofläche in einem der beliebtesten Viertel im 4. Bezirk von Wien. Die Lage, unweit des Naschmarktes und Karlsplatzes, garantiert nicht nur eine hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch eine lebendige Umgebung mit vielen Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, die den Büroalltag bereichern.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bestens erreichbar, mit U-Bahn-Stationen der Linien U1, U2 und U4 in direkter Nähe sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Zielen in Wien bieten.

### Raumaufteilung:

- 6 separate Büroräume
- Teeküche
- getrennte Toilette

### **Highlights**

- Zentrale Lage im 4. Bezirk
- Moderne Ausstattung und flexible Nutzung
- Vielfältige Gastronomie in der Nähe
- Sehr gute Verkehrsanbindung

### Kosten:

• HMZ netto: € 3.279,60

• Miete brutto (inkl BK + Ust): € 4.746,38

• BK/m<sup>2</sup> netto: € 3,09

**Hinweis:** Die aktuell bereitgestellten Fotos zeigen Büro-Räumlichkeiten auf einem anderen Stockwerk des Gebäudes und dienen vorerst als Referenz. Neue Fotos der zur Vermietung stehenden Fläche werden in Kürze aufgenommen und zur Verfügung gestellt.

# Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m 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