

**OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 219 m² - Nähe
TU/Karlsplatz**



Objektnummer: 271544725

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	218,64 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaltmiete (netto)	3.279,60 €
Kaltmiete	3.955,20 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	675,60 €
USt.:	791,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobilien 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/m² 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