

## **ALL-INCLUSIVE - EXKLUSIVES PRIVATE OFFICE DIREKT AM GRABEN**



**Objektnummer: 7320/474**

**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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	63,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

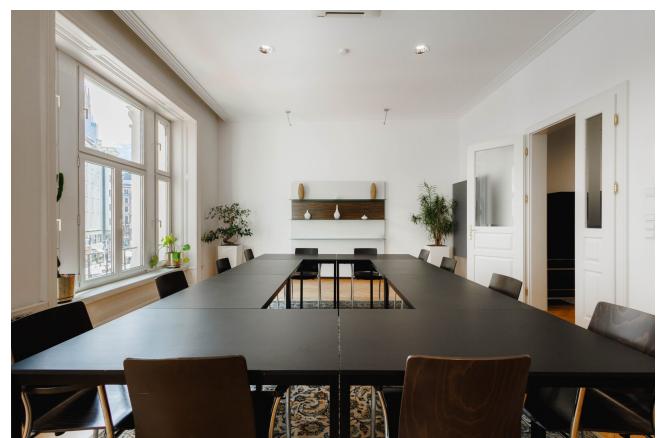
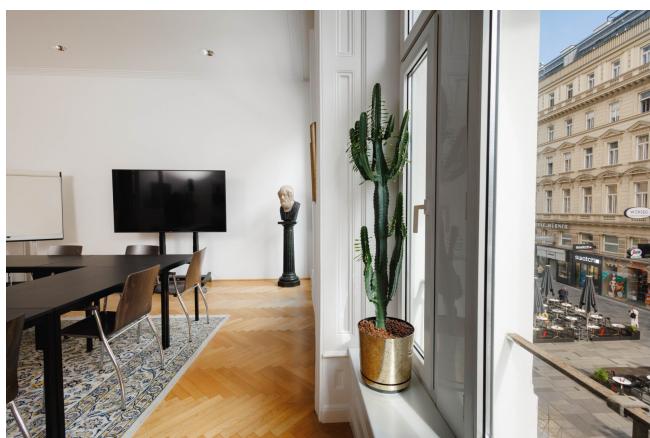
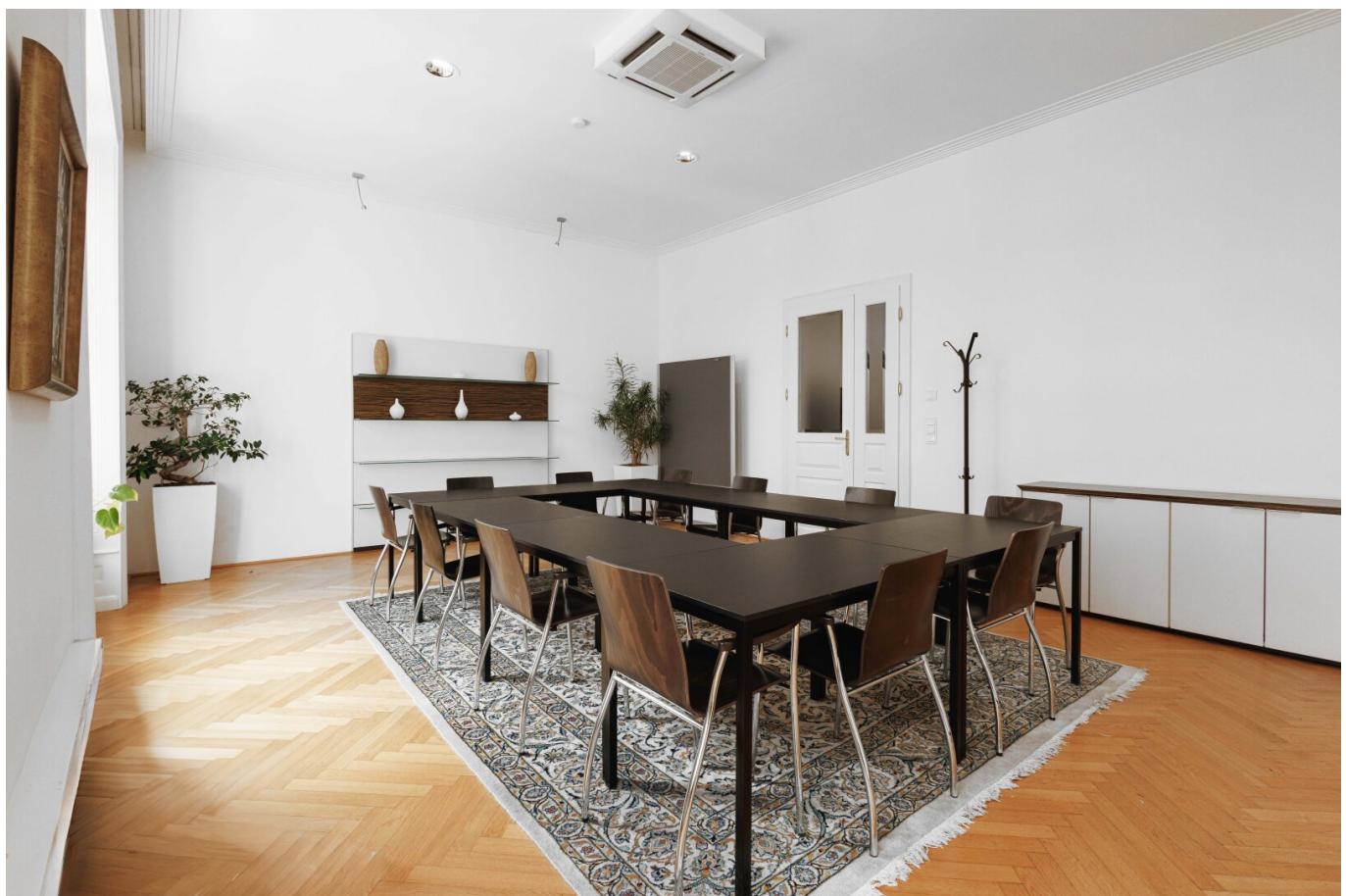


**Boris Bueer**

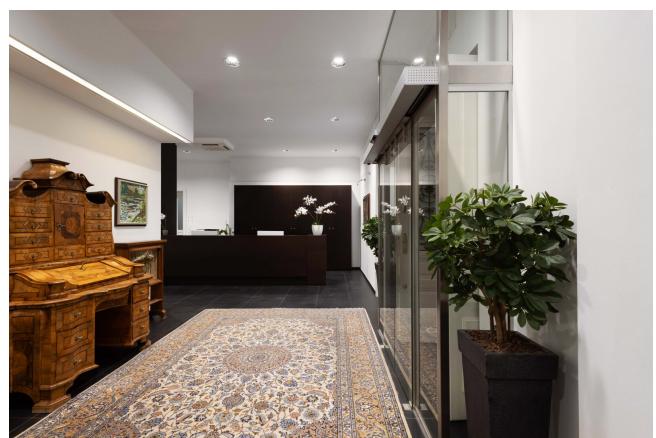
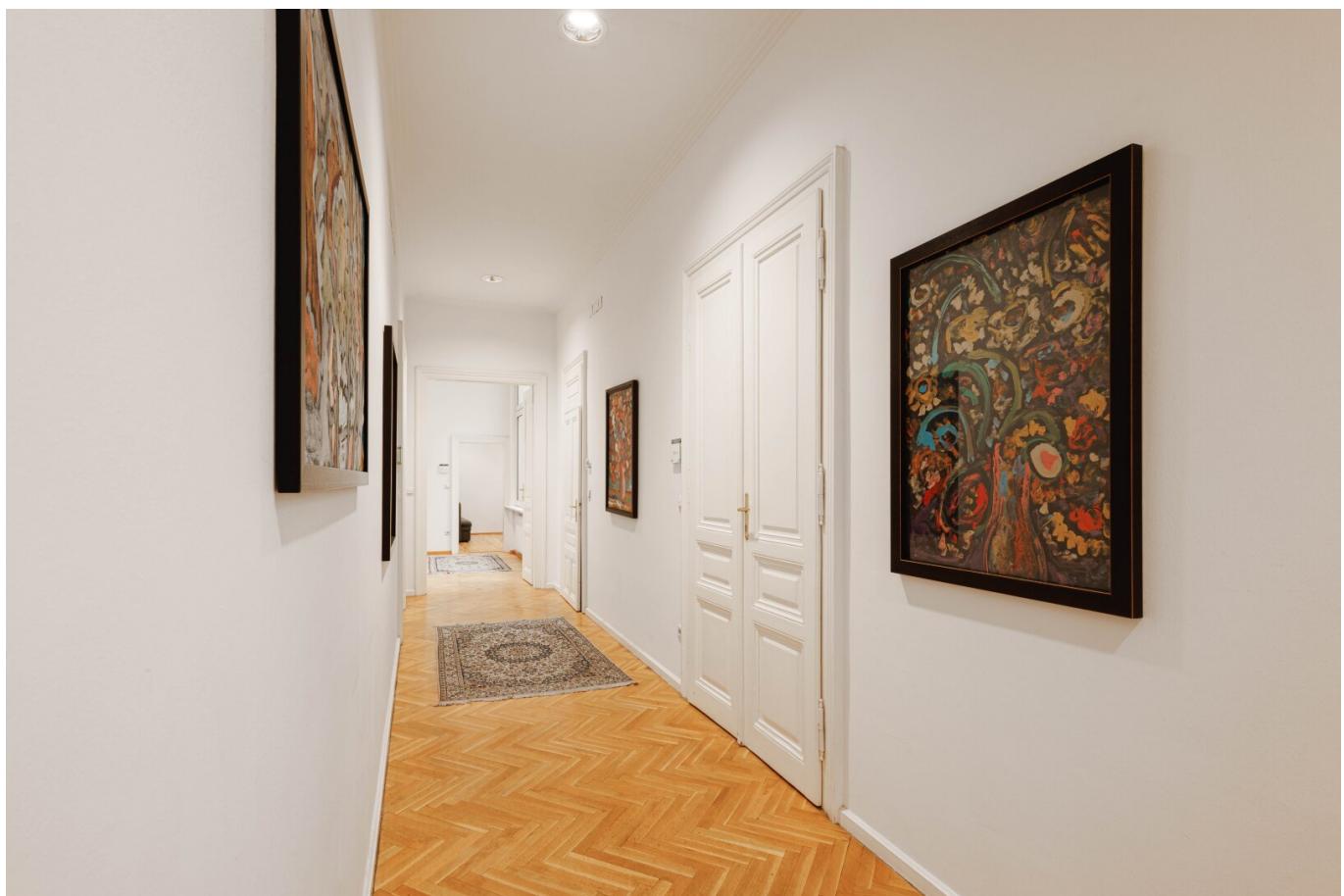
WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

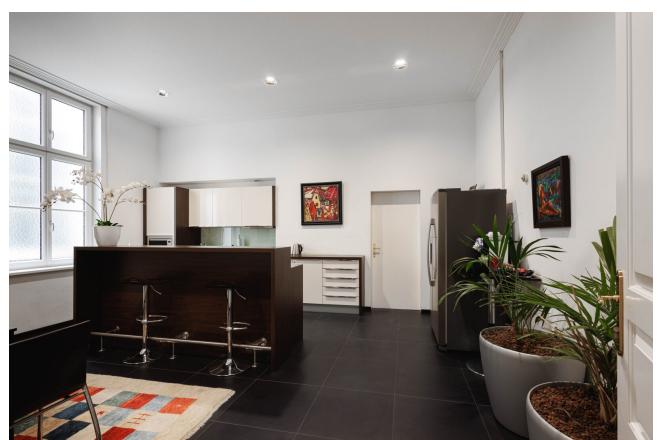
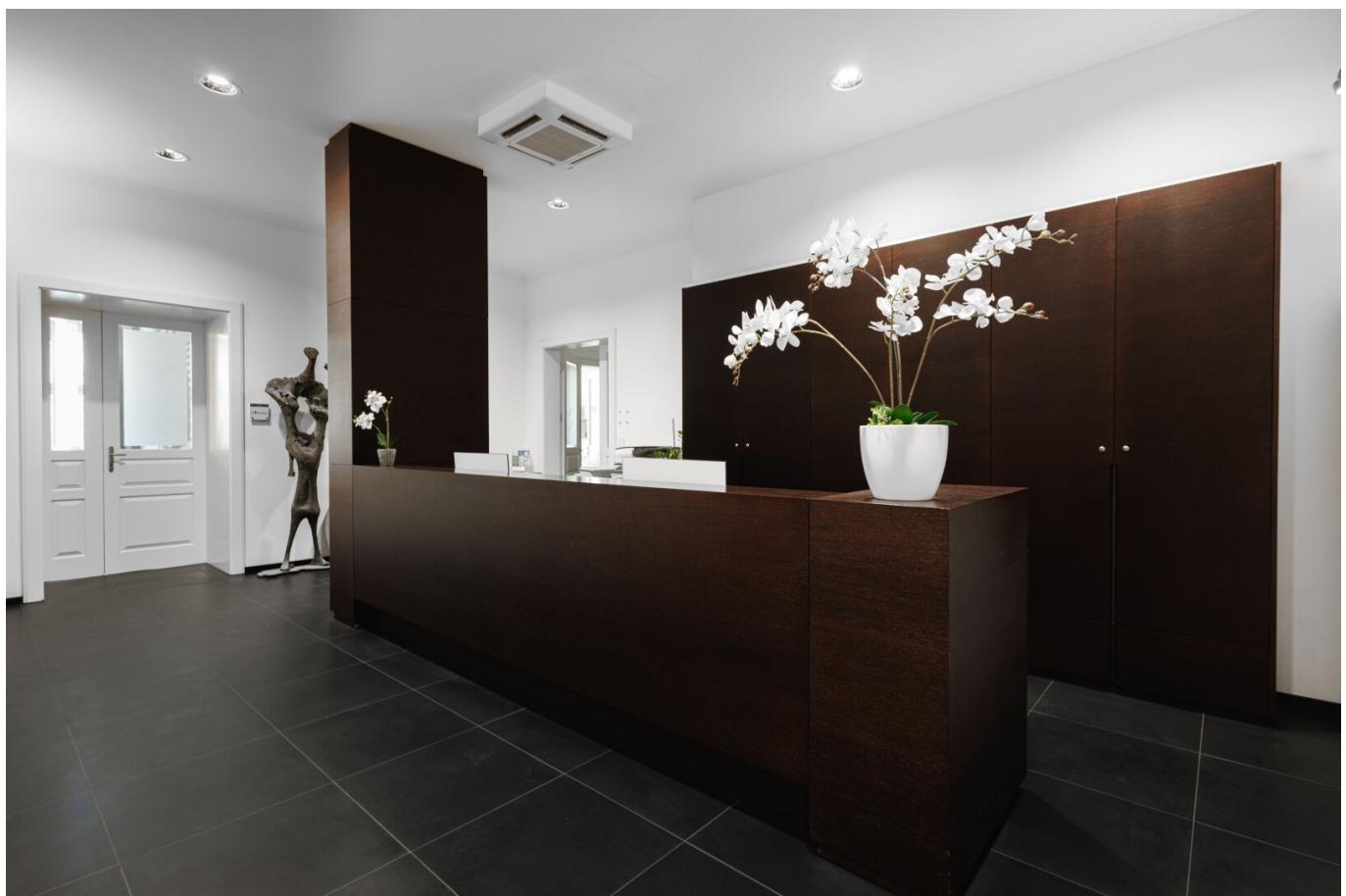
T +43 69919473730  
H +43 69919473730



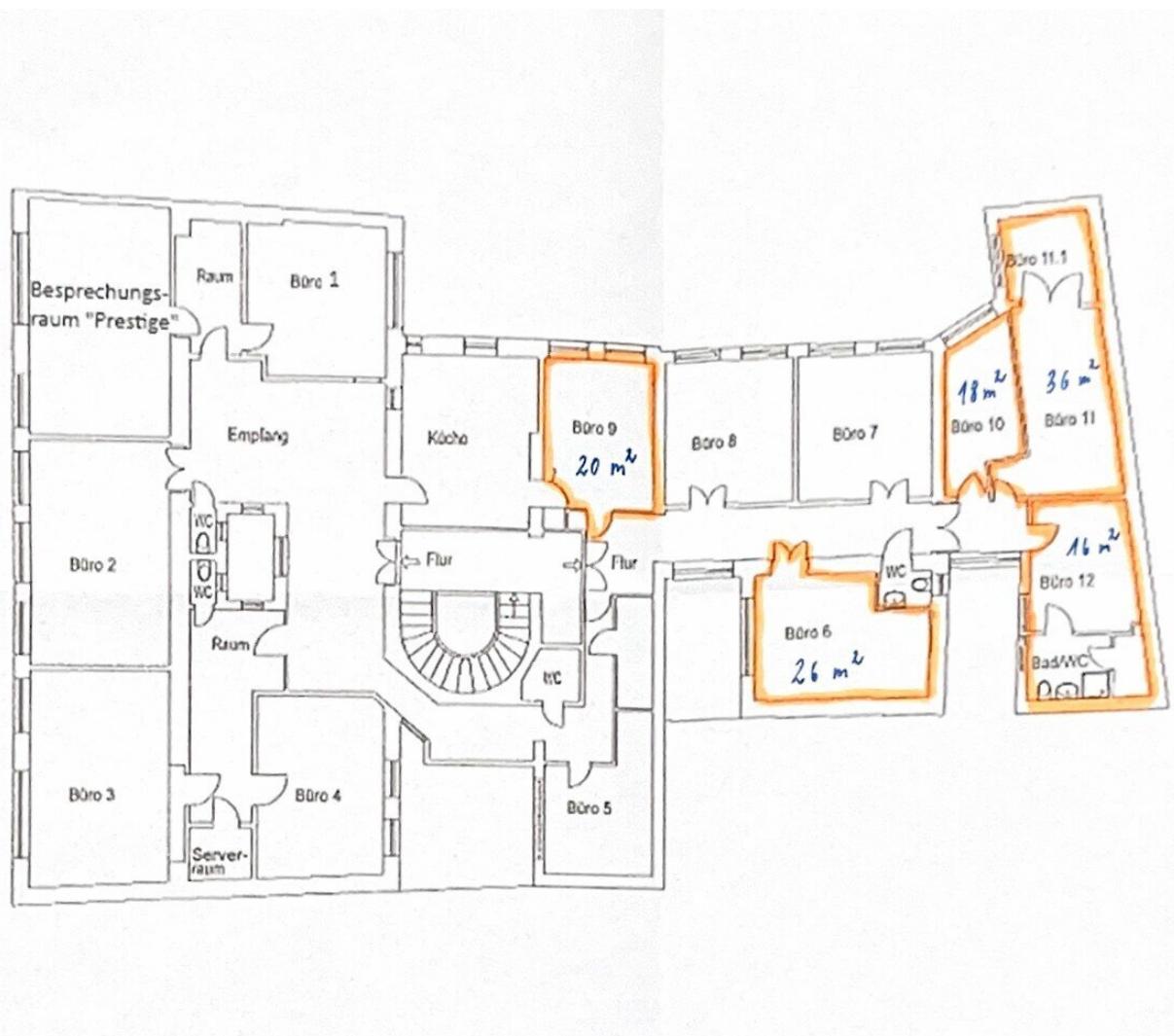












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vollmöbliertes und gut geschnittenes 26 m<sup>2</sup> großes Büro mitten in der Innenstadt. Die Fläche eignet sich ideal für Freiberufler, kleine Teams oder als repräsentativer Standort für Kundentermine. Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit, umliegender Infrastruktur und einem professionellen Arbeitsumfeld.

Das Büro bietet ausreichend Platz für einen vollwertigen Arbeitsplatz sowie einen kleinen Tisch für Beratungs- oder Klientengespräche. Die moderne, gepflegte Umgebung trägt zu einem professionellen Auftreten gegenüber Kund\*innen bei.

## Eckdaten im Überblick:

Nutzfläche: ca. 26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Lift: ja

Klimaanlage: ja

## Ausstattung & Leistungen – All Inclusive:

Der Mietpreis umfasst sämtliche Nebenkosten – von Energiekosten und Versicherung bis hin zu WLAN und regelmäßiger Reinigung. So profitieren Sie von einer transparenten Kostenstruktur und einem sofort einsatzbereiten, gepflegten Arbeitsumfeld.

In der monatlichen Miete sind folgende Leistungen bereits enthalten:

- Nutzung der Geschäftssadresse
- professioneller Empfangsservice
- Reinigung und Betriebskosten
- Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen

2. Sanitäranlagen

4. Eingangsbereich

6. Küche (Kaffee und Tee zur freien Entnahme)

- Firmenschild im Eingangsbereich
- Telefonservice für professionelle Erreichbarkeit

Zusätzlich stehen Ihnen im Haus ein **servicierter Empfang** für Post- und Gästebetreuung sowie zwei flexibel nutzbare Konferenzräume zur Verfügung:

- Prestige Room mit Blick auf den Graben (bis zu 20 Personen)
- Elegance Room für Besprechungen im kleineren Rahmen (bis zu 8 Personen)

Mit **24/7-Zugang**, erstklassiger Infrastruktur und einer repräsentativen Geschäftssadresse bietet diese Büro-Suite eine hervorragende Möglichkeit, Ihr Unternehmen im Herzen Wiens stilvoll zu präsentieren.

#### **Kosten:**

Monatliche Kosten all-inclusive : € 1.650,00,--

Kaution: 3 BMM

#### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter 0699 194 737 30 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

##### **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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap