

**# SQ - GROSSZÜGIGES BÜRO ca. 9 ZIMMER -
PRATERSTRASSE - 1020 - U-BAHN NÄHE - U1**



Objektnummer: 21080

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,05 m²
Nutzfläche:	255,05 m²
Gesamtfläche:	255,05 m²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaltniete (netto)	1.800,00 €
Kaltniete	2.675,90 €
Betriebskosten:	875,90 €
USt.:	535,18 €

Ihr Ansprechpartner



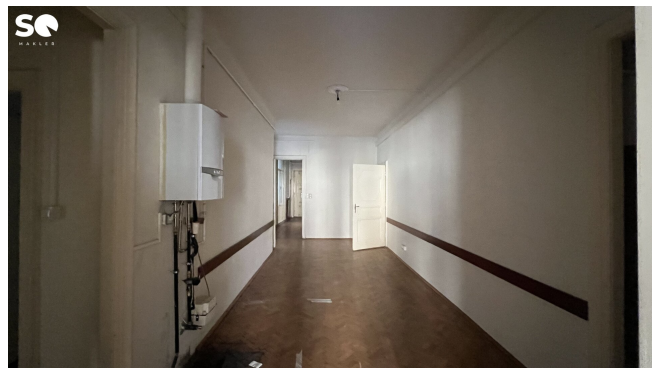
B.A Arkadi Moullaev

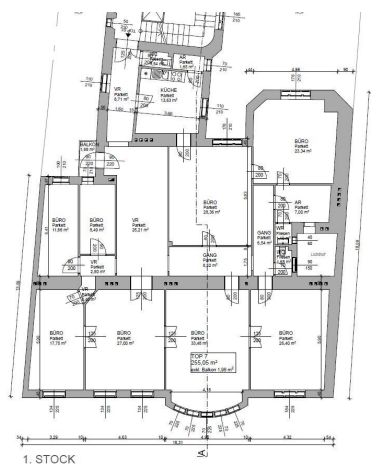
STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Allgemeine Objektinformationen

- **Objektart:** Büro / Geschäftsfläche
- **Adresse:** Praterstraße, 1020 Wien
- **Nutzfläche:** ca. 255 m²
- **Zimmer:** 9 Büroräume
- **Balkon:** ca. 2 m², hofseitig
- **Zustand:** adaptierungsbedürftig
- **Mietdauer:** 5 Jahre (befristet)

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Einheit befindet sich in der Praterstraße 40 und eignet sich ideal für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Praxisgemeinschaften, die eine gut angebundene Adresse mit flexiblem Raumangebot suchen.

Das Büro verfügt über insgesamt **9 getrennt begehbare Zimmer**, welche eine vielseitige Nutzung und individuelle Raumgestaltung ermöglichen. Ein **kleiner Balkon mit ca. 2 m²**, ausgerichtet in den ruhigen Innenhof, bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Die Gesamtfläche von **ca. 255 m²** befindet sich in einem **adaptierungsbedürftigen Zustand**, was zukünftigen Mietern die Möglichkeit bietet, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und anzupassen.

Flächenaufstellung

- Büro-/Nutzfläche: ca. 255 m²
- Balkon: ca. 2 m²

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** EUR 3.200,-- brutto
 - inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertrag:** befristet auf 5 Jahre

Lage & Infrastruktur

Die Praterstraße zählt zu den gefragtesten Geschäftsadressen im 2. Bezirk. Durch die Nähe zur Wiener Innenstadt sowie zum Prater bietet die Lage eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Umfeld und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

Besonderheiten auf einen Blick

- Zentrale Lage in 1020 Wien
- Großzügige Bürofläche mit 9 Zimmern
- Hofseitiger Balkon
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch adaptierungsbedürftigen Zustand
- Attraktives Mietpreis-Leistungs-Verhältnis

Dieses Büro bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Lage, Raumangebot und individuelle Gestaltung legen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Kontakt

- Herr Arakdi Moullaev, BA
- 0676844299202
- moullaev@stadtquartier.at

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap