

**Sofort beziehbare Büroetage am Franzosengraben -  
Flexible Flächen mit Top Anbindung**



**Objektnummer: 1532/190**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien             |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 926,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 10.649,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>             | 13.919,80 €           |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 11,50 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 3.270,80 €            |
| <b>USt.:</b>                 | 2.783,96 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

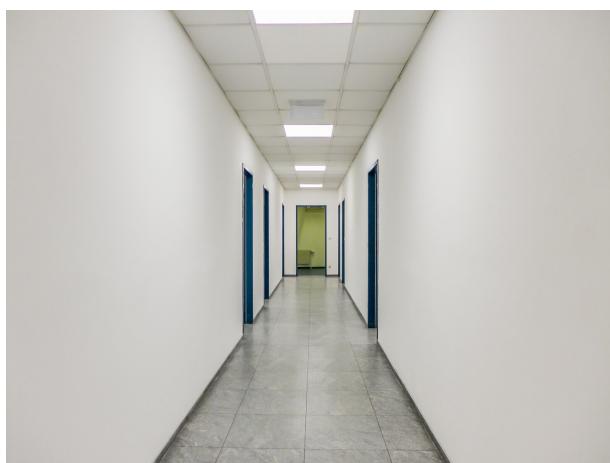


**Andreas Ebner**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10 / 19  
1030 Wien

T +43 660 92 29 392

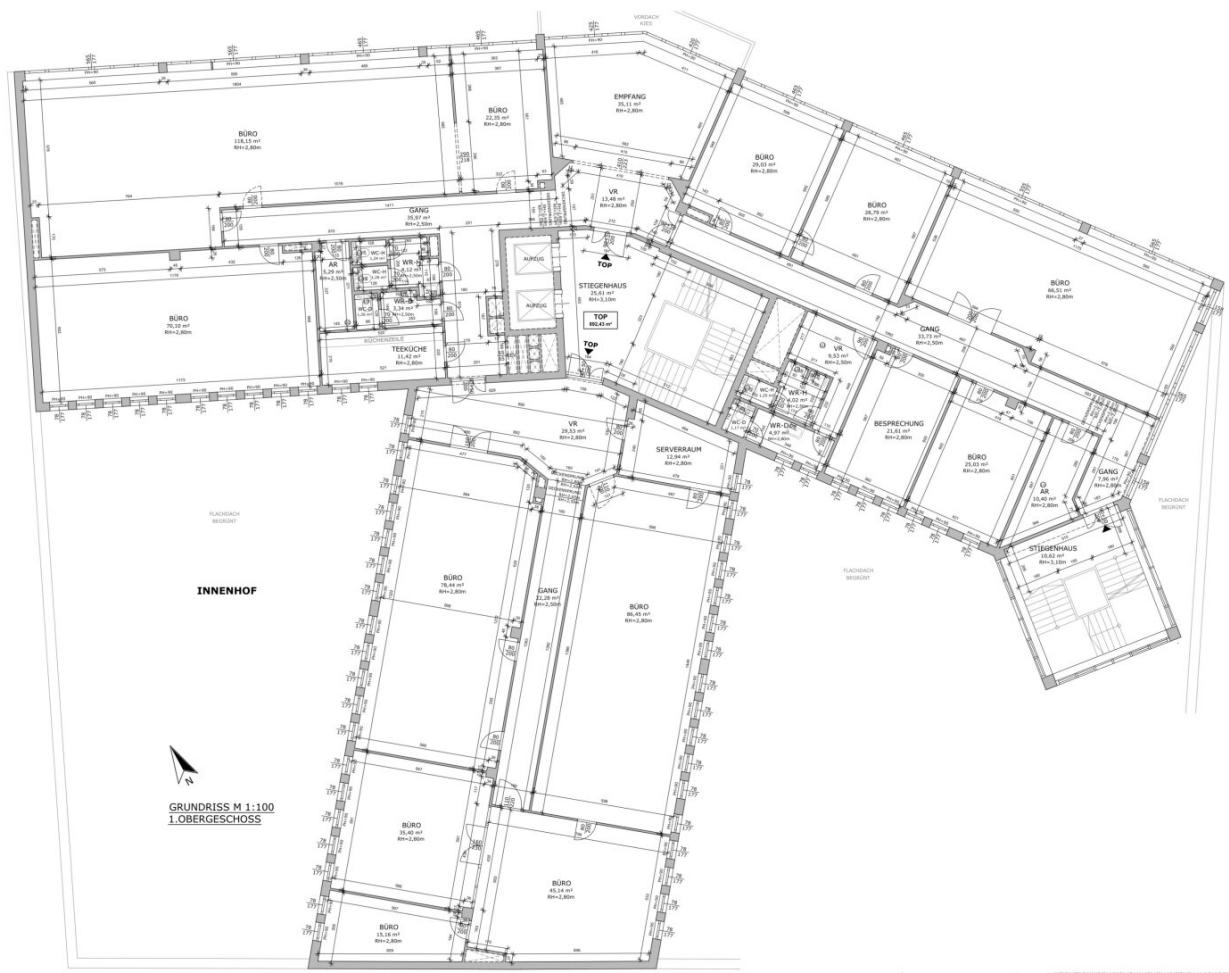
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Die großzügige Büroimmobilie überzeugt durch moderne Ausstattung, flexible Raumaufteilung und eine gut angebundene Lage im Herzen des 3. Bezirks. Helle Räume, hochwertige Oberflächen und praktische Details wie Teeküche, Serverraum und Rückzugsbereiche schaffen ideale Bedingungen für produktives Arbeiten.

## Fast Facts:

- ca. 926 m<sup>2</sup>
- Miete + BK: **13.919,80 €**(zzgl. 20% USt.) monatlich

## Highlights:

- Flexible Raumgestaltung
- Top-Anbindung & zentrale Lage
- Moderne Infrastruktur & Ausstattung

Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

## Kosteninformationen:

Miete: 11,50 € /m<sup>2</sup> / Monat netto

Betriebskosten: 3,40 € /m<sup>2</sup> / Monat netto

Gesamt: 16.703,76 € (inkl. 20% USt.) monatlich

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch

wichtige Verkehrsrouten rasch erreichbar. Das Stadtzentrum sowie der Flughafen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap