

# **Moderner Büroneubau am Franzosengraben - Flexible Flächen mit Top Anbindung**



**Objektnummer: 1532/191**

**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>	328,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.624,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.739,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.115,20 €
<b>USt.:</b>	747,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



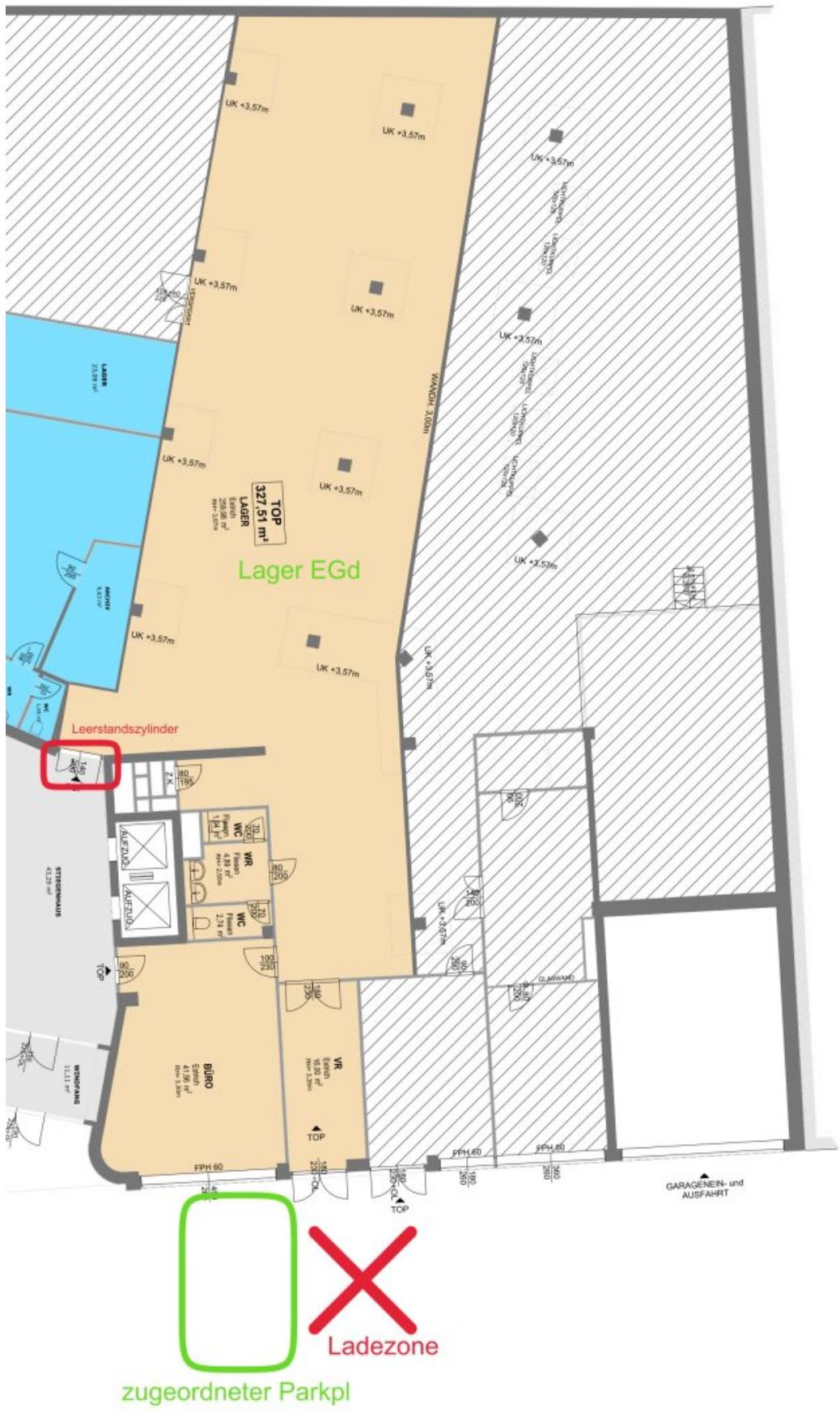
### Andreas Ebner

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

Dieses Lager besteht aus einer großzügigen Hauptlagerfläche, einem praktischen Vorraum sowie zwei getrennten WCs. Ergänzt wird die Einheit durch einen eigenen Bürraum, der sich ideal für administrative Tätigkeiten oder als organisatorische Basis eignet. Eine funktionale Lösung für vielfältige betriebliche Anforderungen.

## Fast Facts:

- ca. 328 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche mit großem Hauptaum, eigenem Bürraum und zwei WCs
- Miete + BK: **3.739,20** (zzgl. 20% USt.) monatlich

## Highlights:

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

## Kosteninformationen:

Miete: 8 € /m<sup>2</sup> / Monat netto

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

Gesamt: 4.487,04 € (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