

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



**Objektnummer: 1532/194**

**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>	33,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	363,00 €
<b>Kaltmiete</b>	475,20 €
<b>Miete / m²</b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,20 €
<b>USt.:</b>	95,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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.





**STIEGENHAUS**  
43,29 m²

**WINDFANG**  
11,11 m²

**TOP  
BÜRO**

Lager EGb

**TOP-BÜRO**  
31,70 m²  
RH=330

**BÜRO**  
31,70 m

**MÜLLRAUM**  
16,83 m²

90  
200

002  
06  
200

90  
200

190  
225+OL

190  
225+OL

PH=60  
592  
465

## Objektbeschreibung

Die Büroeinheit überzeugt durch einen hellen, offen gestalteten Raum mit angenehmer Arbeitsatmosphäre. Die klare Struktur und zeitlose Ausstattung ermöglichen eine flexible Nutzung.

- ca. 33 m<sup>2</sup>
- offen gehaltener Büroraum
- Miete + BK: **475,20 €** (zzgl. 20% USt.) monatlich

### Highlights:

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

### Kosteninformationen:

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

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

Gesamt: 570,24 € (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