

# 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 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 363,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>             | 475,20 €             |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 11,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 112,20 €             |
| <b>USt.:</b>                 | 95,04 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                      |

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



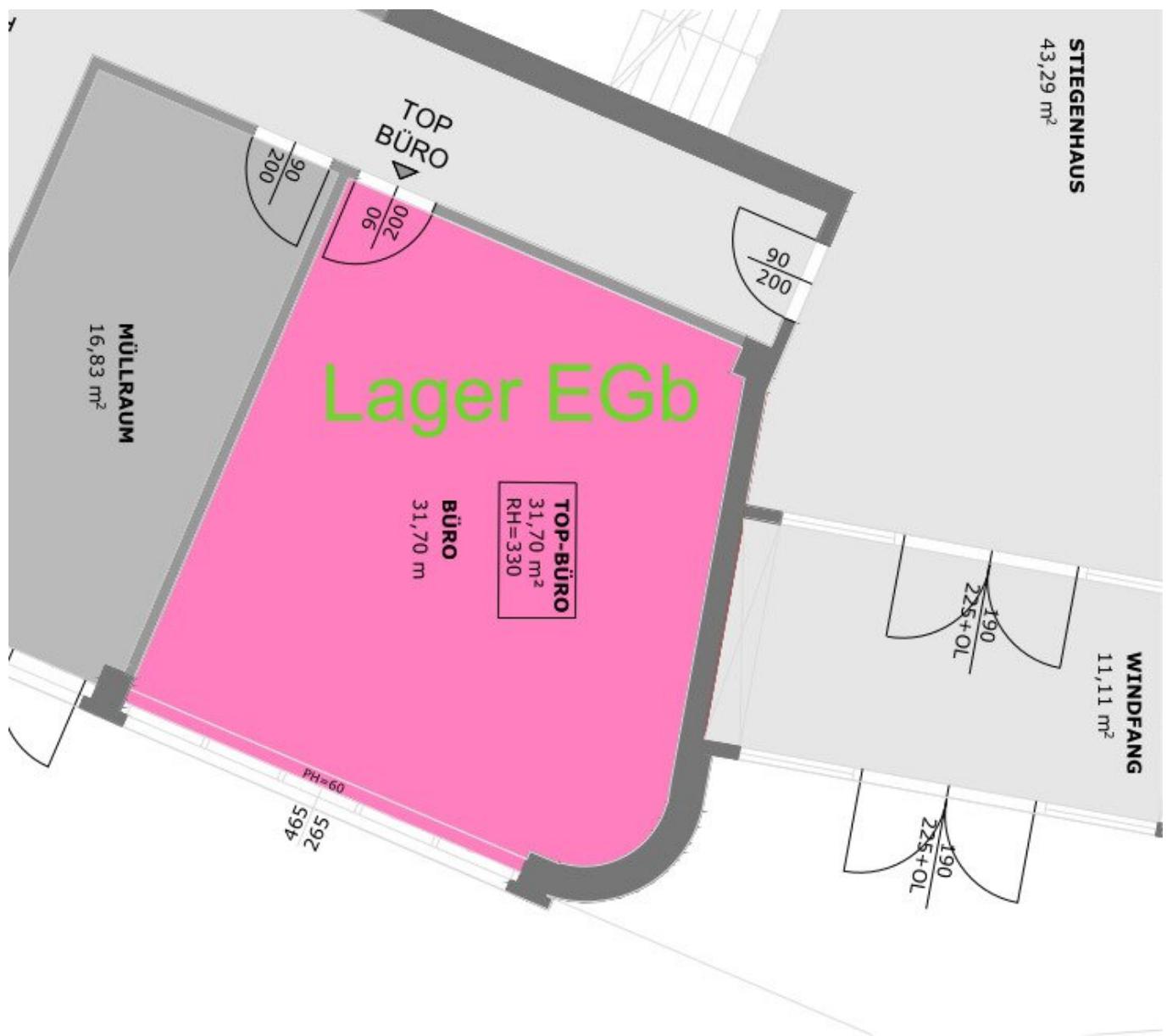
### Andreas Ebner

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 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 Büorraum
- 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