

## **Zentral begehbares Büro am Franzosengraben - Flexible Flächen mit Top Anbindung**



**Objektnummer: 1532/227**

**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>	318,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.657,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.738,20 €
<b>Miete / m²</b>	11,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.081,20 €
<b>USt.:</b>	947,64 €
<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

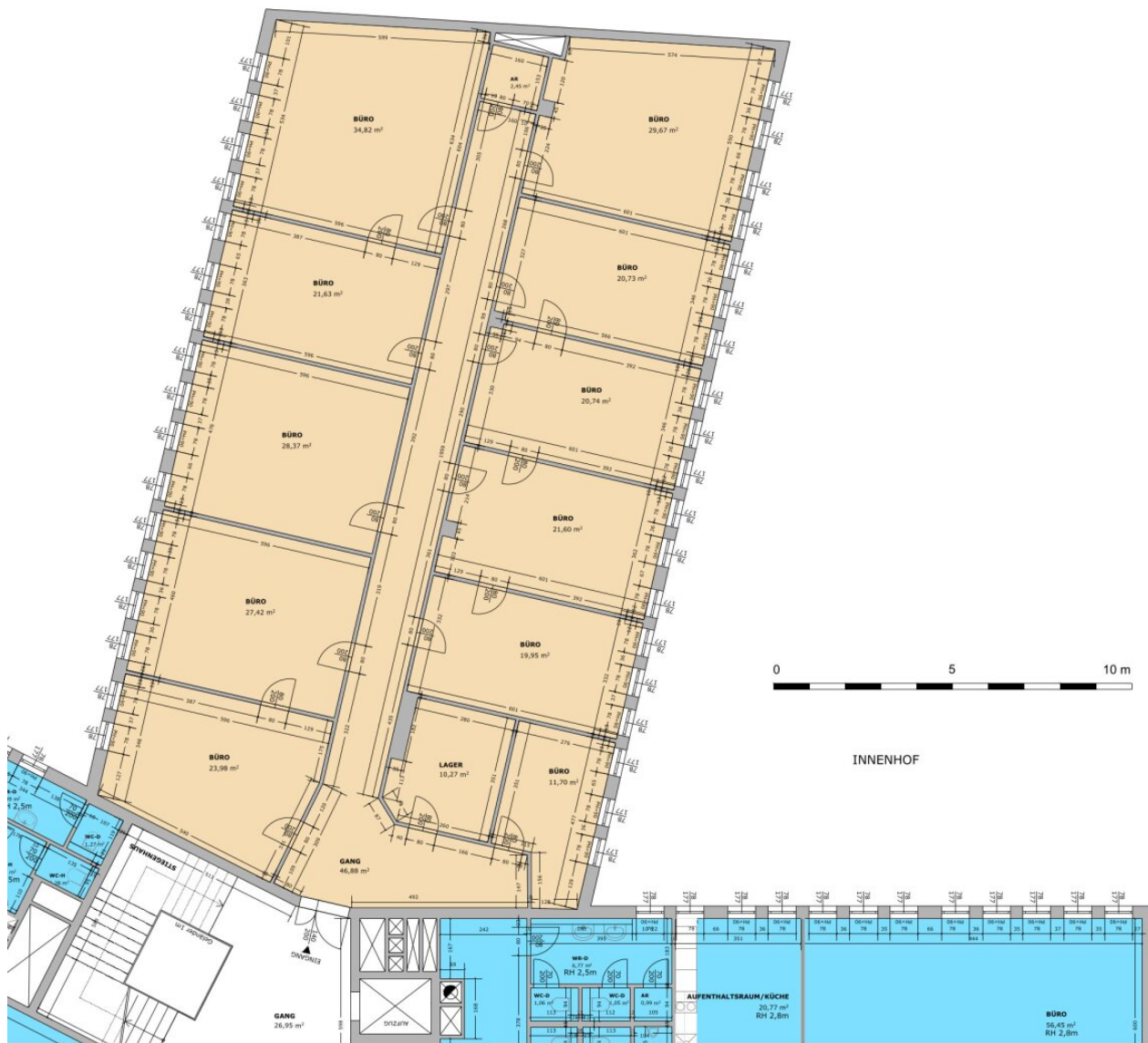
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Die 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. 318 m<sup>2</sup>
- aktuell 11 Büroräume (getrennt begehbar)
- Miete + BK: **4.738,20 €** (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: 5.685,84 € (inkl. 20% USt.) monatlich

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch wichtige Verkehrsrouten rasch erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch ins Stadtzentrum sowie zum Flughafen.

**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