

## **ALL-INCLUSIVE CITY OFFICE MIT BADEZIMMER DIREKT AM GRABEN**



**Objektnummer: 7320/494**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	16,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.041,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.041,67 €
<b>Miete / m²</b>	69,44 €
<b>USt.:</b>	208,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

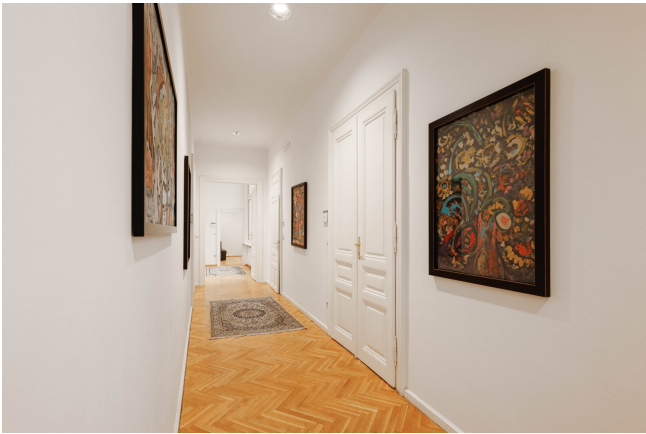
WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730























## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht dieses ca. 16 m<sup>2</sup> große Einzelbüro , das sich ideal für Freiberufler, Einzelunternehmer oder als Zweitbüro eignet. Besonders hervorzuheben ist das eigene Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Handwaschbecken – ein zusätzlicher Komfort, der Flexibilität und Unabhängigkeit im Arbeitsalltag bietet.

Das Büro bietet ausreichend Platz für Beratungs- oder Klientengespräche. Die moderne, gepflegte Umgebung trägt zu einem professionellen Auftreten gegenüber Kund\*innen bei.

### Eckdaten im Überblick:

Nutzfläche: ca. 16 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Lift: ja

Klimaanlage: ja

### Ausstattung & Leistungen – All Inclusive:

Der Mietpreis umfasst sämtliche Nebenkosten – von Energiekosten und Versicherung bis hin zu WLAN und regelmäßiger Reinigung. So profitieren Sie von einer transparenten Kostenstruktur und einem sofort einsatzbereiten, gepflegten Arbeitsumfeld.

In der monatlichen Miete sind folgende Leistungen bereits enthalten:

- Nutzung der Geschäftsadresse
  - Reinigung und Betriebskosten
  - Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen
- 
- 2. Sanitäranlagen
  - 4. Eingangsbereich
  - 6. Küche (Kaffee und Tee zur freien Entnahme)
- 
- Firmenschild im Eingangsbereich

- Telefonservice für professionelle Erreichbarkeit

Zusätzlich stehen Ihnen im Haus ein **servicierter Empfang** für Post- und Gästebetreuung sowie zwei flexibel nutzbare Konferenzräume zur Verfügung:

- Elegance Room für Besprechungen im kleineren Rahmen (bis zu 8 Personen)
- Prestige Conference Room für Besprechungen (bis zu 15 Personen)

Mit **24/7-Zugang**, erstklassiger Infrastruktur und einer repräsentativen Geschäftsadresse bietet diese Büro-Suite eine hervorragende Möglichkeit, Ihr Unternehmen im Herzen Wiens stilvoll zu präsentieren.

#### **Kosten:**

Monatliche Kosten all-inclusive : € 1.250,00,--

Kaution: 3 BMM

#### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter 0699 194 737 30 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap