

**ALL-INCLUSIVE - EXKLUSIVES BÜRO MIT BLICK AM  
GRABEN UND STEPHANSDOM**



**Objektnummer: 7320/488**

**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>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	73,17 €
<b>USt.:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

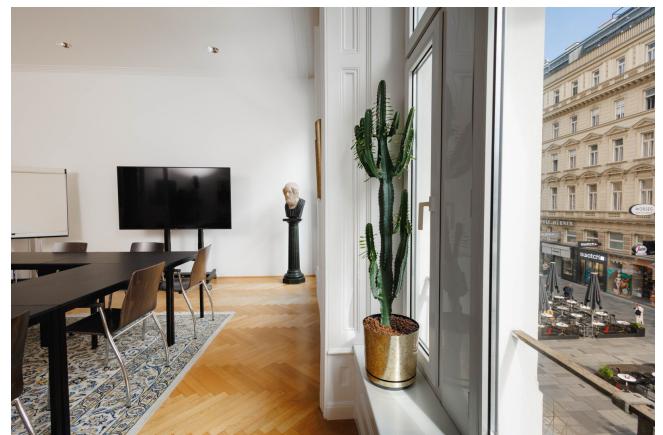
## Ihr Ansprechpartner

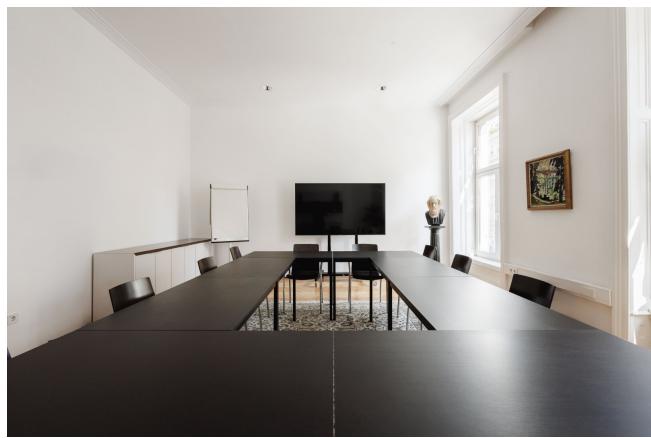
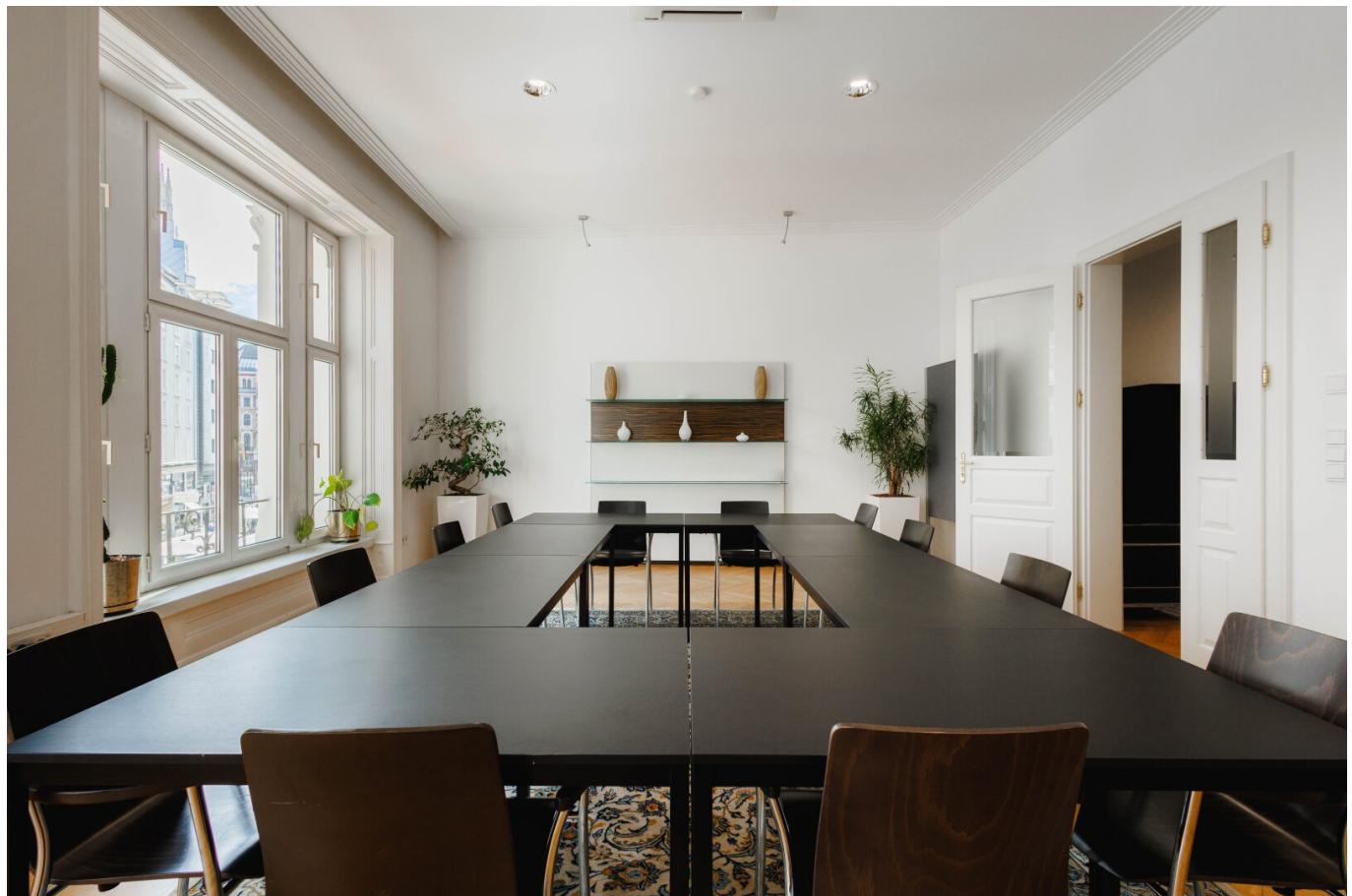


**Boris Bueer**

VISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730











# Objektbeschreibung

Exklusives und lichtdurchflutetes Büro mit außergewöhnlichem Blick direkt über den Graben - inklusive Sicht auf die Pestsäule sowie in Richtung Stephansplatz und Stephansdom. Hochwertig eingerichtet, ideal geschnitten und perfekt als repräsentativer Firmensitz oder Executive Office geeignet. Eine der besten Aussichten im gesamten Office Center an der Topadresse Graben 12, kombiniert mit zentralem Empfang und erstklassigem Umfeld. Zur Vermietung steht ein vollmöbliertes und gut geschnittenes 41 m<sup>2</sup> großes Büro mitten in der Innenstadt. Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit, umliegender Infrastruktur und einem professionellen Arbeitsumfeld.

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. 41 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 Geschäftssadresse
- professioneller Empfangsservice
- 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 GeschäftssAdresse bietet diese Büro-Suite eine hervorragende Möglichkeit, Ihr Unternehmen im Herzen Wiens stilvoll zu präsentieren.

#### **Kosten:**

Monatliche Kosten all-inclusive : € 3.600,--

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)

Weiter 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