# Erstbezug nach Renovierung: Hochwertiges Büro zentral im 10. Bezirk




**Objektnummer: 1856/94**

**Eine Immobilie von Immosamet GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Gesamtfläche:** | 165,00 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.145,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.681,25 € |
| **Miete / m²** | 13,00 € |
| **Betriebskosten:** | 536,25 € |

**Provisionsangabe:**

9.652,50 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samet Erdinc**

SEIG Immobilien GmbH
Fischerstiege 4-8
1010 Wien

T +43 660 608 0 608
H +43 660 608 0 608

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








IMMOSAMET


IMMOSAMET


IMMOSAMET







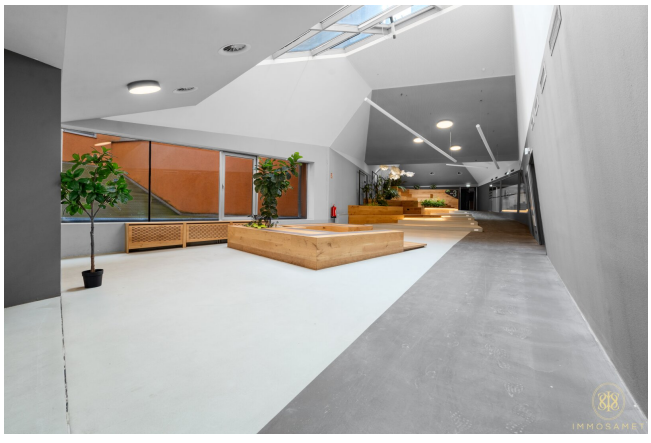

IMMOSAMET


IMMOSAMET


IMMOSAMET

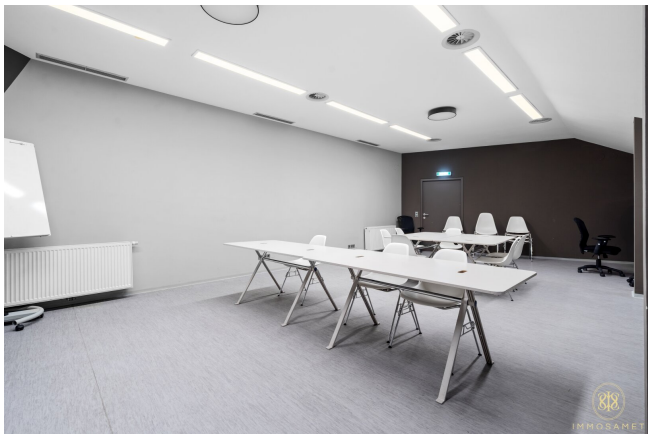













IMMOSAMET


Matzleinsdorferplatz
Polizei
Spital
Haltestelle
14A Bus



# Objektbeschreibung

Ein Raum - viele Möglichkeiten:

Das hochwertig und frisch renovierte Büro ist bereit zum Einzug:

- neue Teppichböden
- Deckenbeleuchtung
- neue Steckdosenleitungen
- getrennte WC Anlagen
- Einbauküche inkl. Spülmaschine
- Klimageräte
- Innenbeschattung
- Außenbeschattung auf Ost- & Südseite
- Motorschloss

165qm können ideal für Ihren neuen Bürostandort genutzt werden. Der großzügige Raum ist geschickt aufgeteilt durch Ecken, Trennwände und somit offen für Ihr Konzept.

Das Gebäude allgemein bietet einen modernen, offenen Eingangsbereich, in dem sich Kunden gut aufhalten können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Seminarraum im EG jederzeit (nach Reservierung) zu nutzen. Das Büro selbst liegt im 3. OG und ist mit dem Aufzug zentral begehbar.

Insgesamt ist der Standort äußerst attraktiv: Direkt am Waldmüllerpark gelegen, bietet er

Erholung in der Mittagspause und ist keine 8 Autominuten vom Hauptbahnhof entfernt. Öffentlich erreicht man das Büro bequem über den Matzleinsdorfer Platz (8 Min.) oder Kliebergasse (6 Min.).

Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Zusammengefasst: Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.2: **165,00qm** für **2.145,00€ (**13€/qm) zzgl. 536,25 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

Neben diesem Gewerbeobjekt stehen in dem selben Gebäude folgende Flächen zur Vermietung:

- Bauteil 1/ Büro 4. OG/ 401: **180,81qm** für **2.169,72€** (12€/qm) zzgl. 587,63 BK (3,25€/qm)

- Bauteil 1/ Büro 5. OG/ 5.3: **191,91qm** für **2.111,01€** (11€/qm) zzgl. 623,71 BK (3,25€/qm) (ab 01.05. verfügbar!)

- Bauteil 2/ Büro 2. OG/ 2.1: **208,24qm** für **2.290,64€** (11€/qm) zzgl. 676,78 BK (3,25€/qm)

- Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.1: **219,80qm** für **2.857,40€ (**13€/qm) zzgl. 714,35 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

- Bauteil 3/ Büro EG/ 0.4: **174 qm** für **2.262€** (13€/qm) zzgl. 565,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

- Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.1: **118,00qm** für **1.534,00€ (**13€/qm) zzgl. 383,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

- Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.2: **148,00qm** für **1.924,00€ (**13€/qm) zzgl. 481,00 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

*Alle Beträge verstehen sich als Nettobeträge!*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immosamet.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap