

Klimatisiertes Loft-Office mit Loggia: Kreative Homebase mit Glasfaser Internetanschluss



Objektnummer: 26903

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wimbergergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Neuwertig
Bürofläche:	139,01 m ²
WC:	2
Kaltmiete (netto)	3.360,00 €
Kaltmiete	3.360,00 €
Provisionsangabe:	

12.096,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

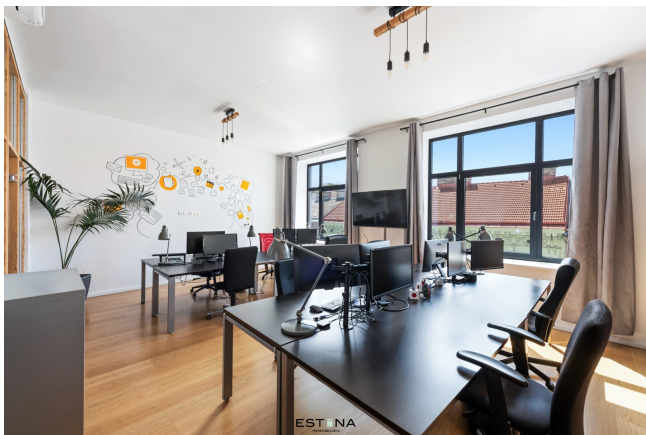


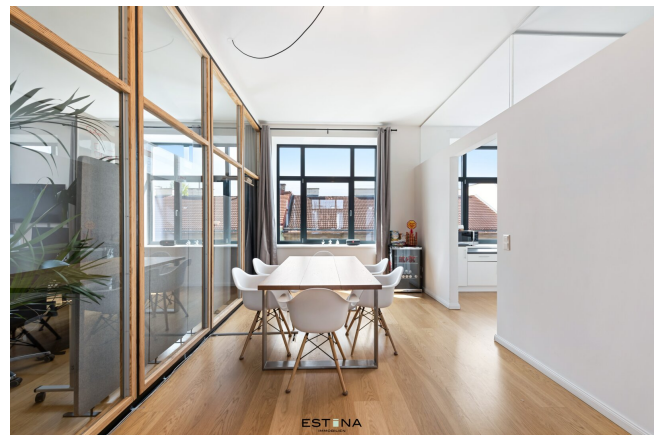
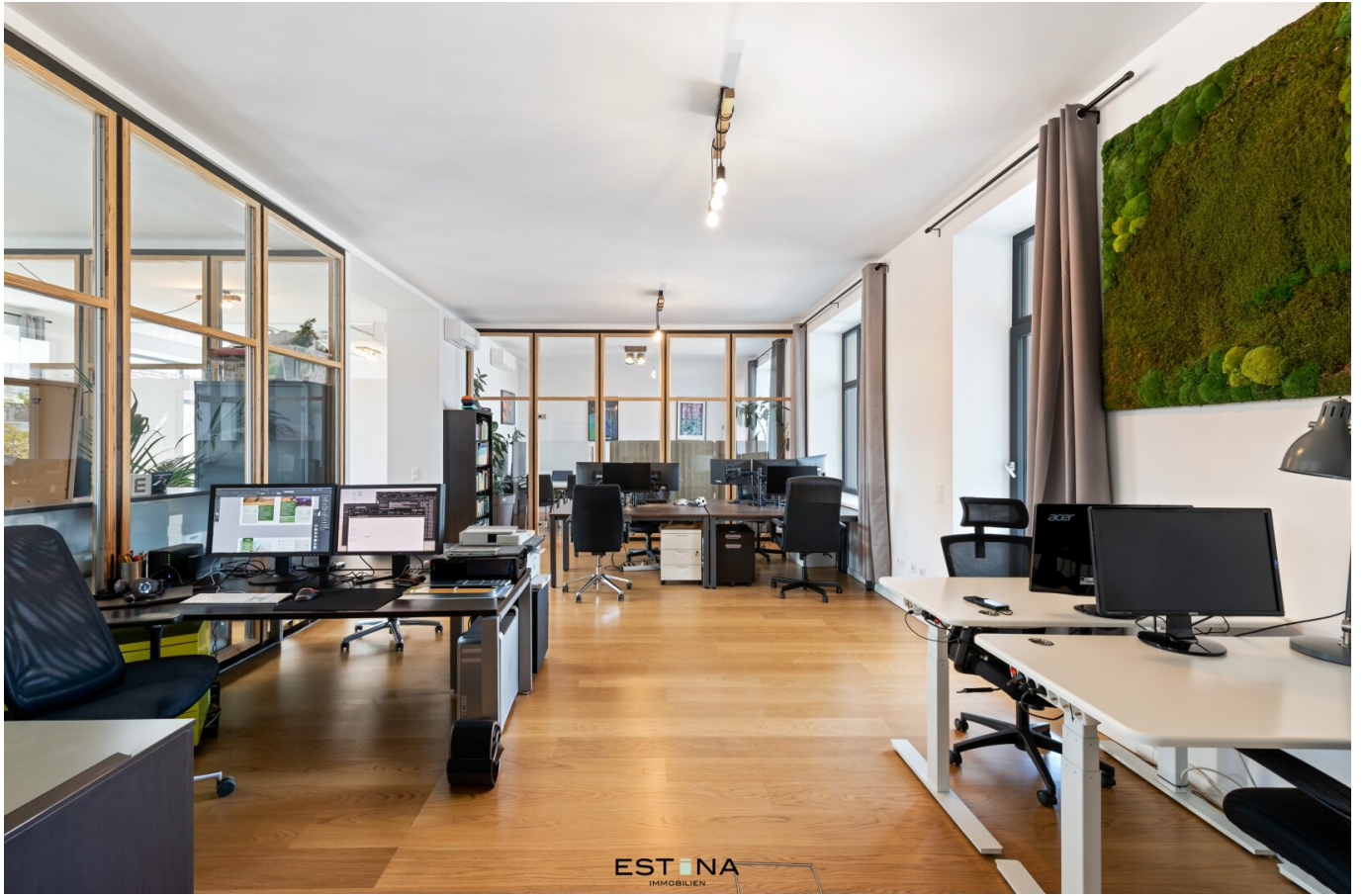
Mag. Bettina Zaininger

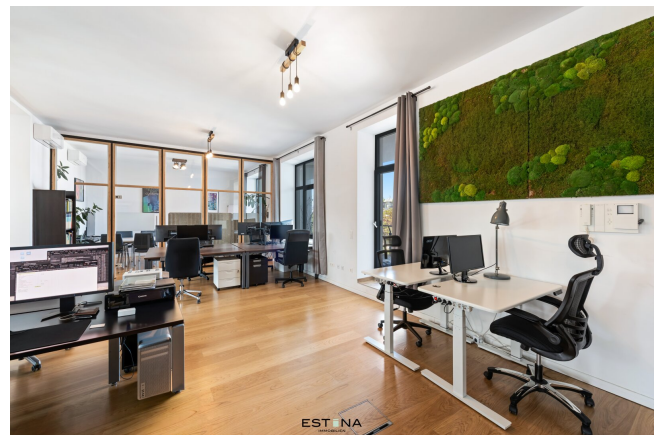
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

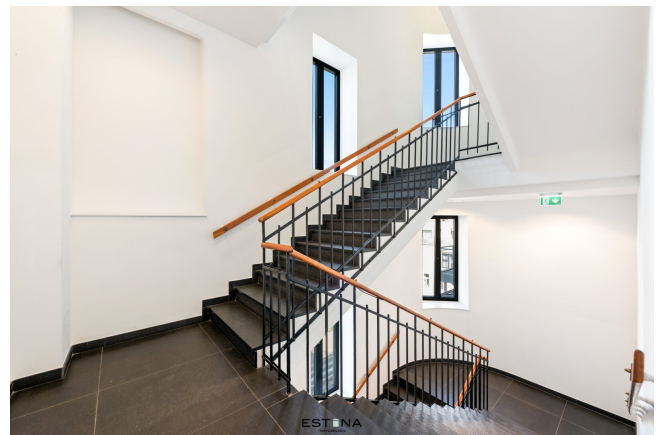
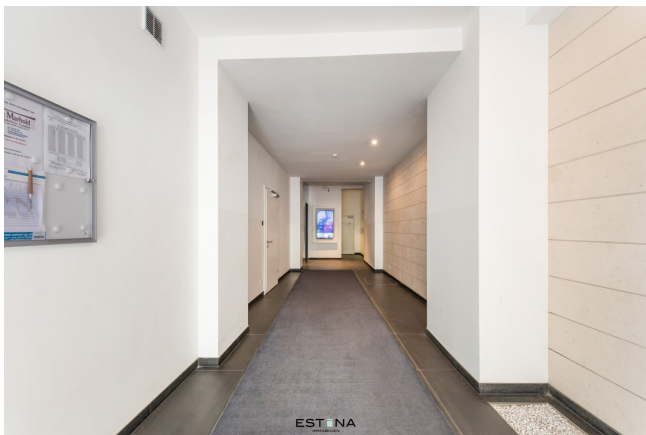
H +43 676 555 66 60

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











Objektbeschreibung

In der begehrten Wimberggasse, mitten im kreativen Epizentrum des 7. Bezirks, gelangt dieses hochwertig sanierte Loft-Büro mit Glasfaser Internet und praktischen Bodendosen zur Vermietung. Die Liegenschaft besticht durch ein einladendes, repräsentatives Entree und eine moderne Infrastruktur, die perfekt auf die Bedürfnisse zeitgemäßer Unternehmen zugeschnitten ist.

Das Highlight dieser Einheit ist die großzügige, ca. 29 m² große Loggia, die zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist. Sie bietet nicht nur Raum für entspannte Pausen, sondern eignet sich ideal als "Outdoor-Workspace" für inspirierende Meetings im Freien.

Auf einer Nutzfläche von ca. 140 m² erwartet Sie eine smarte Raumaufteilung, die durch hochwertige Glas-Holz-Wände den offenen Loft-Charakter bewahrt und dennoch diskrete Arbeitsbereiche schafft. Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,25 Metern und großflächigen Fensterfronten ist das Büro den gesamten Tag über lichtdurchflutet und bietet eine einmalige Arbeitsatmosphäre.

Highlights & Ausstattung:

- **Raumhöhe:** Großzügige 3,25 m für ein freies Raumgefühl.
- **Loggia:** 29,04 m² Ruheoase zum grünen Innenhof.
- **Smartes Design:** Hochwertige Glas-Trennwände für lichtdurchflutete Räume.
- **Modernste Technik:** Glasfaser-Internetanschluss sowie praktische Bodensteckdosen für flexibles Arbeiten.
- **Ausstattung:** Edler Parkettboden in allen Arbeitsräumen.
- **Gebäude:** Einladendes Hausentree und moderner Lift.

Lage:

Der 7. Bezirk (Neubau) gilt als das pulsierende Herz der Wiener Kreativszene. Die

Wimbergergasse profitiert von einer unschlagbaren Mischung aus urbaner Dynamik und Lebensqualität:

- **Inspiration vor der Tür:** Zahlreiche Galerien, Designstudios und Concept-Stores befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- **Kulinarik:** Eine enorme Dichte an trendigen Cafés und erstklassigen Mittagslokalen für Business-Lunches.
- **Netzwerk:** Direkte Nachbarschaft zu Werbeagenturen, Architekturbüros und Start-ups.
- **Anbindung:** Hervorragende Erreichbarkeit über die U6 Burggasse oder den Westbahnhof (U3, U6, Fernverkehr) und die Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18 und 49.

Eckdaten & Konditionen:

- **Fläche:** ca. 140 m²
- **Stockwerk:** 4. Liftstock
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre
- **Prolongation:** Option auf weitere 5 Jahre möglich (ideale Planungssicherheit)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / nach Vereinbarung

Kosten:

- **Nettomiete monatlich:** € 3.360,00
- **Betriebskosten inkl. Heizung monatlich:** € 688,80

- **Gesamtmiete (netto exkl. 20% USt.):** € 4.048,80
- **Kautiön:** € 12.000,00
- **Provision:** 12.146,40 zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Bettina Zaininger** unter zaininger@estina.at oder mobil unter [0676 555 66 60](tel:06765556660).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.