

## Bürofläche in Bestlage am Parkring



**Objektnummer: 271545829**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	210,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.420,57 €
<b>Kaltmiete</b>	7.230,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.810,00 €
<b>USt.:</b>	1.446,11 €

## Ihr Ansprechpartner



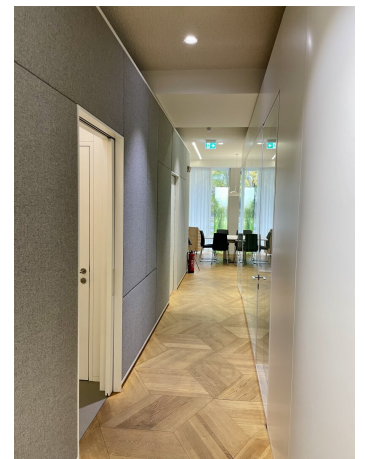
### **Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

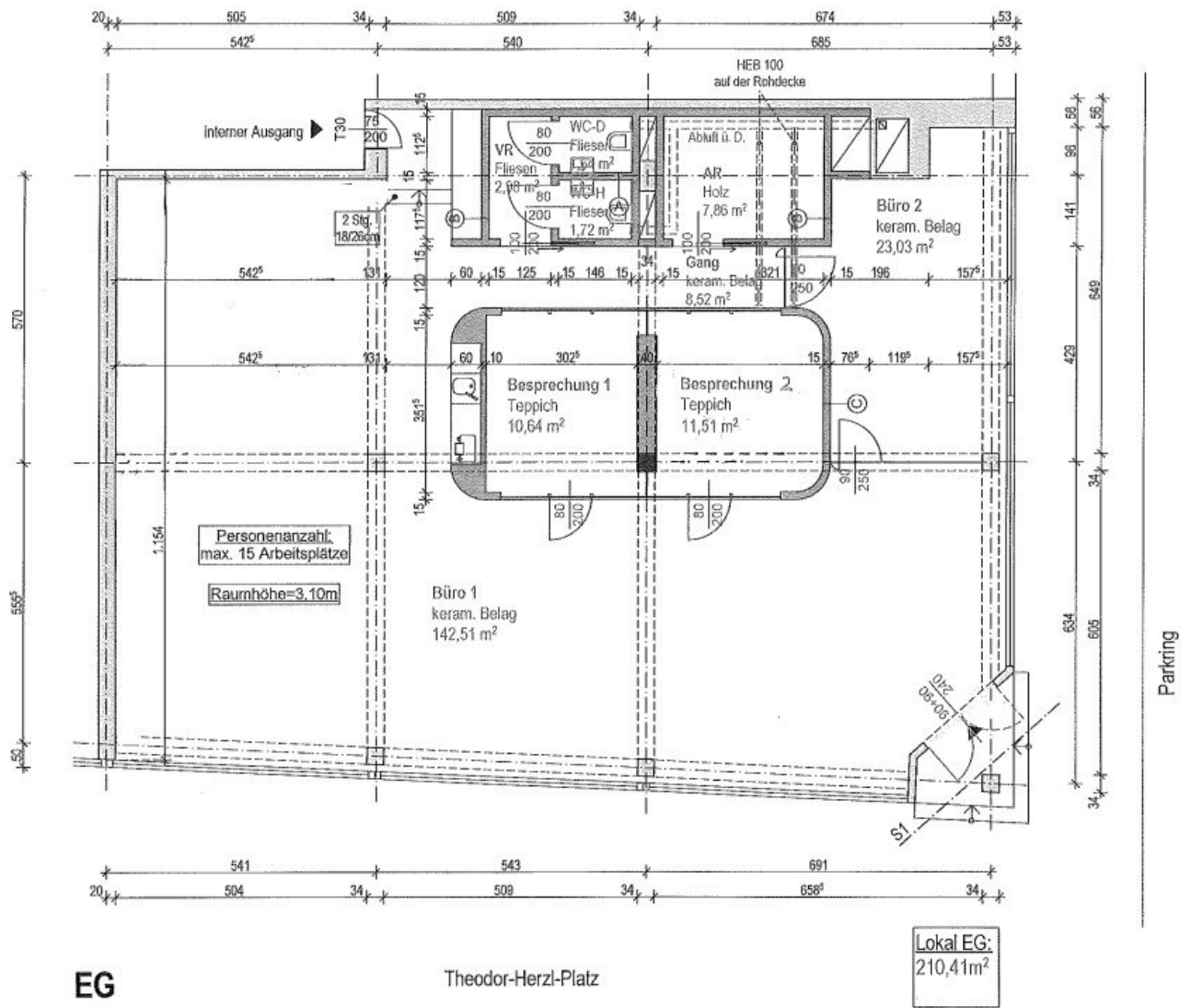
T +43 650 777 28 96

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









Personenanzahl:  
max. 15 Arbeitsplätze

Raumhöhe=3,10m

Büro 1  
keram. Belag  
142,51 m<sup>2</sup>

Besprechung 1  
Teppich  
10,64 m<sup>2</sup>

Besprechung 2  
Teppich  
11,51 m<sup>2</sup>

Büro 2  
keram. Belag  
23,03 m<sup>2</sup>

AR  
Holz  
7,86 m<sup>2</sup>

Abkühl ü. D.  
keram. Belag  
8,52 m<sup>2</sup>

WC-D  
Fliesen  
1,72 m<sup>2</sup>

VR  
Fliesen  
2,90 m<sup>2</sup>

Gang  
keram. Belag  
8,52 m<sup>2</sup>

HEB 100  
auf der Rohdecke

Interner Ausgang

2 Stg.  
18/26

Parking

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt diese **moderne Geschäfts- bzw. Bürofläche** in **ausgezeichneter Lage am Parkring**, direkt gegenüber dem **Stadtpark**. Die Einheit umfasst rund **210 m<sup>2</sup>** und bietet durch ihre Position im **Herzen des 1. Bezirks** ein sehr gut angebundenes sowie hochwertiges Arbeitsumfeld. Die Bürofläche eignet sich sowohl für klassische Raumstrukturen als auch für offene Arbeitskonzepte und lässt sich flexibel an individuelle Anforderungen anpassen.

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine **breite Auswahl an Restaurants, Cafés, Hotels und Geschäften** aus – ideal für Mittagspausen, Kundentermine oder Abendtermine nach Büroschluss.

**Auf Wunsch können zwei Garagenstellplätze zusätzlich angemietet werden.**

### Fast Facts

- Gesamtfläche: **210,41 m<sup>2</sup>**
- Großraumbereich
- Empfangsbereich mit Wartezone
- Zwei separat nutzbare Besprechungsräume
- Teeküche
- Zwei Sanitäranlagen (Damen/Herren)
- optional: Anmietung von zwei Garagenstellplätzen netto EUR 432,80

### Kosten

- **Miete:** EUR 25,76 / m<sup>2</sup> / Monat (netto)
- **Betriebskosten:** EUR 8,60 / m<sup>2</sup> / Monat (netto)
- **Miete netto:** EUR 5.420,57
- **BK netto:** EUR 1.810,--
- **Garagenstellplatz** SP1/SP2 (EUR 216,40 x 2) > EUR 432,80 (netto)

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

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 <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap