

**Repräsentativ, Großzügig, Zentral – Ihr Büro im Herzen  
von 1030 Wien!**



**Objektnummer: 8086/482**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.078,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,58 €
<b>USt.:</b>	207,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

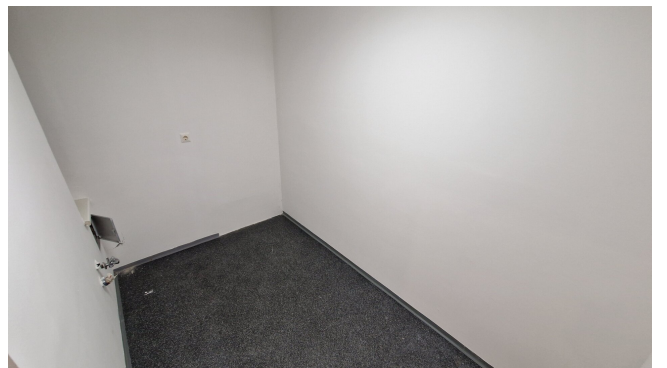


### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

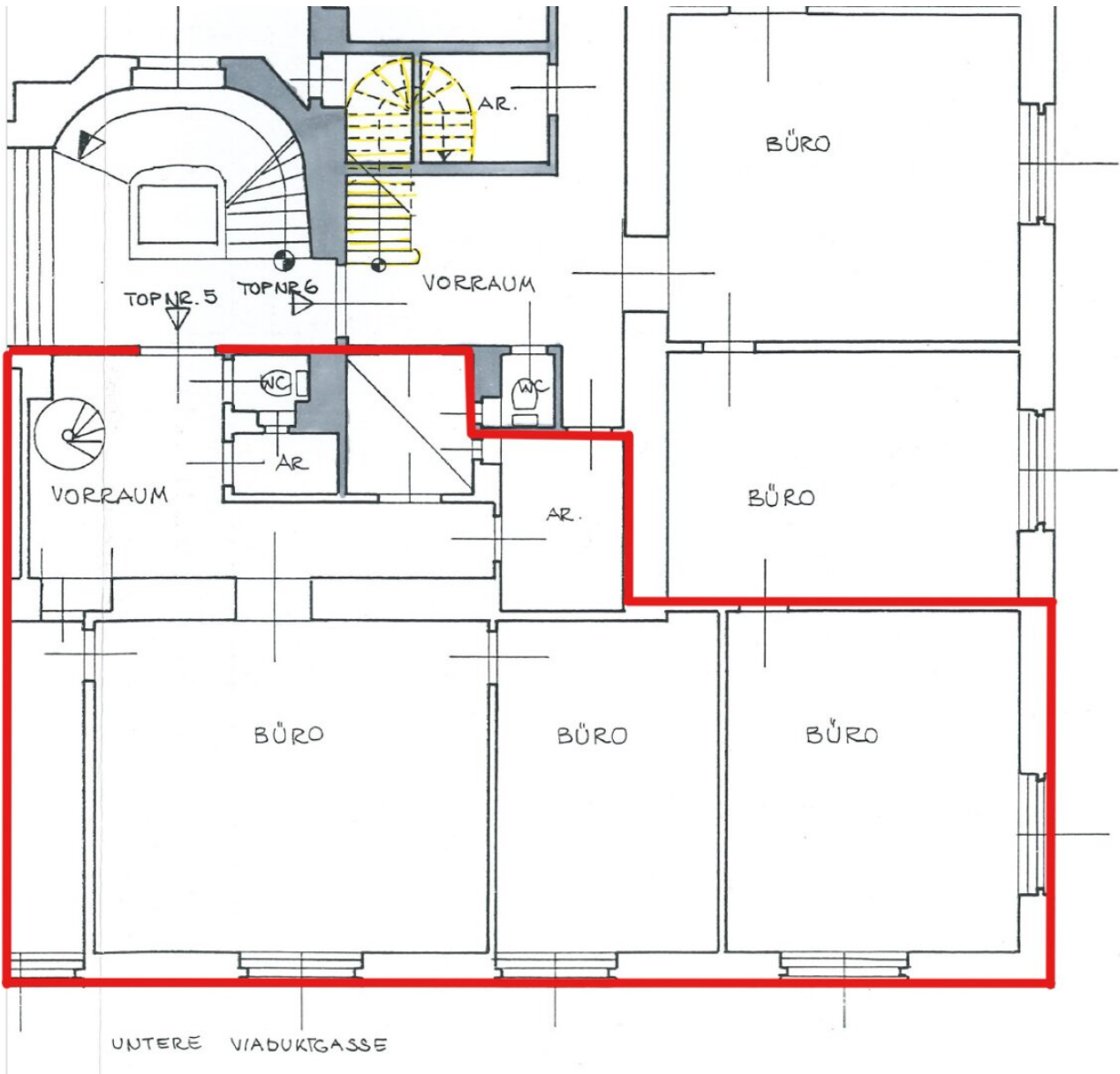
T +4366493021686

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









## Objektbeschreibung

Sie suchen repräsentative Büroräume mit Altbau-Flair und modernstem Komfort in bester Wiener Lage? Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu dieser exklusiven Gewerbefläche zu erhalten.

**Arbeiten mit Stil & Weitblick: Ihr Loft-Büro im Herzen des 3. Bezirks! Link zum Videorundgang: <https://youtube.com/shorts/ZHu6FNonrG4?feature=share>**

- **Bestlage in 1030 Wien:** Arbeiten Sie urban, zentral und perfekt angebunden in der Unteren Viaduktgasse. Hervorragende Infrastruktur (Wien Mitte/The Mall ist nur wenige Gehminuten entfernt) und erstklassige Anbindung quasi direkt vor der Haustür.
- **Kompromisslose Großzügigkeit & Flair:** 137 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Bürorraum im Hochparterre. Die **beeindruckende Raumhöhe von ca. 4 Metern** verleiht den Räumen einen einzigartigen Loft-Charakter und sorgt für ein luftiges, produktives Arbeitsklima.
- **Das Highlight (Maximale Flexibilität!):** Effiziente Raumaufteilung mit modernen Glaselementen, perfekt vorbereiteten IT-Anschlüssen und einer separaten Teeküche. Zudem genießen Sie die Wahl beim Parken: **Zwei attraktive Stellplatz-Optionen** sind flexibel anmietbar!
- **Sofort startklar:** Gepflegter Zustand, moderne Sanitäreanlagen und hervorragende Belichtung – hier können Sie direkt einziehen und erfolgreich durchstarten.

Neugierig geworden? Dieses Büro bietet eine Kombination aus Repräsentativität, Raumgefühl und perfekter Infrastruktur, die am Markt extrem begehrt ist. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um alle Fotos, Grundrisse und weitere Details zu erhalten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie das besondere Flair dieser Gewerbefläche selbst!

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **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