

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



**Objektnummer: 26940**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wimbergergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Neuwertig
Bürofläche:	217,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	4.800,00 €
Kaltmiete	4.800,00 €
Provisionsangabe:	

17.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

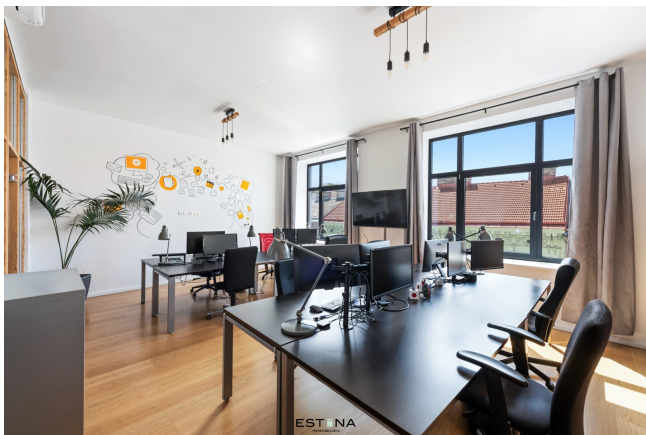


**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

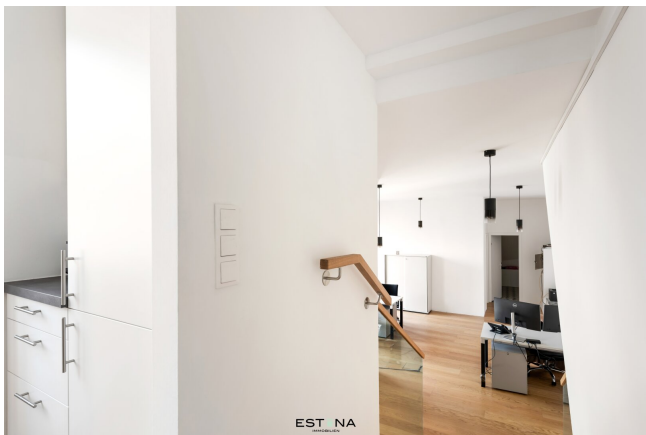
H +43 676 555 66 60

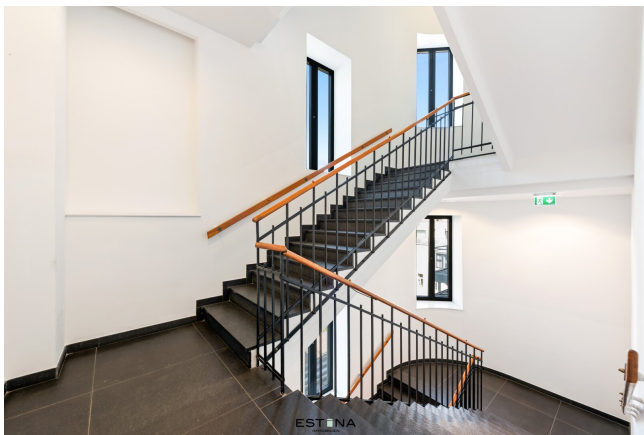
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

In der begehrten Wimberggasse, mitten im kreativen Epizentrum des 7. Bezirks, gelangen zwei nebeneinander liegende Büros zur Vermietung. Beide Büros sind hochwertig saniert und verfügen über Glasfaser Internet und praktische Bodendosen. Die Liegenschaft besticht durch ein einladendes, repräsentatives Entree und eine moderne Infrastruktur, die perfekt auf die Bedürfnisse zeitgemäßer Unternehmen zugeschnitten ist.

Das Highlight dieser zwei kombinierbaren Einheiten sind die großzügige, ca. 29 m<sup>2</sup> große Loggia in der Top 7 und der sonnige Balkon in der Top 9 mit ca. 17 m<sup>2</sup>, die zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet sind. Sie bieten nicht nur Raum für entspannte Pausen, sondern speziell die Loggia eignet sich ideal als "Outdoor-Workspace" für inspirierende Meetings im Freien.

Auf einer Nutzfläche von insgesamt ca. 217 m<sup>2</sup> 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 in der Top 7 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 in der Top 7.
- **Loggia und Balkon:** 29,04 m<sup>2</sup> plus 17,6 m<sup>2</sup> Ruheoase zum grünen Innenhof.
- **Smartes Design:** Hochwertige Glas-Trennwände für lichtdurchflutete Räume.
- **Modernste Technik:** Glasfaser-Internetanschluss sowie praktische Bodensteckdosen für flexibles Arbeiten.
- **Ausstattung:** Parkettboden in allen Arbeitsräumen.
- **Garage:** Zwei Garagenstellplätze können in der hauseigenen Garage optional angemietet werden

## Lage:

Der 7. Bezirk (Neubau) gilt als das pulsierende Herz der Wiener Kreativszene. Die Wimberggasse 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. 217 m<sup>2</sup> innen und ca. 46 m<sup>2</sup> Freifläche
- **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 Top 7:** € 3.360,00

- **Nettomiete monatlich Top 7 und Top 9 gemeinsam: 4.800,00**
- **Betriebskosten Top 7 inkl. Heizung monatlich: € 656,05**
- **Betriebskosten inkl. Heizung Top 7 und Top 9 gemeinsam: € 974,46**
- **Gesamtmiete (netto exkl. 20% USt.) Top 7 und Top 9: € 5.774,46**
- **Garagenstellplätze optional: € 180,00 plus 20% USt.**
- **Kautiön: € 18.000,00**
- **Provision: € 17.323,00 zzgl. 20% USt.**

#### **Kontakt:**

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Bettina Zaininger** unter [zaininger@estina.at](mailto: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.