

**OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 309 m<sup>2</sup> - Nähe  
TU/Karlsplatz**



**Objektnummer: 271545997**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	309,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.875,75 €
<b>Kaltmiete</b>	7.023,07 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.147,32 €
<b>USt.:</b>	1.404,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111











A - 1010 WIEN  
OPERNGASSE 17-21

8.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 8.2  
ca. 309 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine **ca. 309 m<sup>2</sup> große Bürofläche** in einem der beliebtesten Viertel im **4. Bezirk** von Wien. Die Lage, unweit des **Naschmarktes** und **Karlsplatzes**, garantiert nicht nur eine **hervorragende Verkehrsanbindung**, sondern auch eine lebendige Umgebung mit vielen **Restaurants, Cafés** und **Freizeitmöglichkeiten**, die den Büroalltag bereichern.

Die **öffentlichen Verkehrsmittel** sind bestens erreichbar, mit U-Bahn-Stationen der Linien **U1, U2** und **U4** in direkter Nähe sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Zielen in Wien bieten.

## Raumaufteilung:

- 4 separate Büroräume
- Aufenthaltsraum
- Teeküche
- getrennte Toilette

## Highlights

- **Zentrale Lage** im 4. Bezirk
- **Moderne Ausstattung** und flexible Nutzung
- **Vielfältige Gastronomie** in der Nähe
- **Sehr gute** Verkehrsanbindung

**Kosten:**

- HMZ netto: € **5.875,75**
- Miete brutto (inkl BK + Ust): € **8.425,94**
- BK/m<sup>2</sup> netto: € 3,71

**Hinweis:** Die aktuell bereitgestellten Fotos zeigen Büro-Räumlichkeiten auf einem anderen Stockwerk des Gebäudes und dienen vorerst als Referenz. Neue Fotos der zur Vermietung stehenden Fläche werden in Kürze aufgenommen und zur Verfügung gestellt.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap