

**Repräsentative Altbaubürofläche (ca. 332 m<sup>2</sup>) nahe  
Rennweg/Landstraße**



**Objektnummer: 271545980**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	332,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
WC:	4
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	5.321,60 €
Kaltmiete	6.089,90 €
Miete / m <sup>2</sup>	16,00 €
Betriebskosten:	768,30 €
Heizkosten:	168,81 €
USt.:	1.217,98 €

## Ihr Ansprechpartner



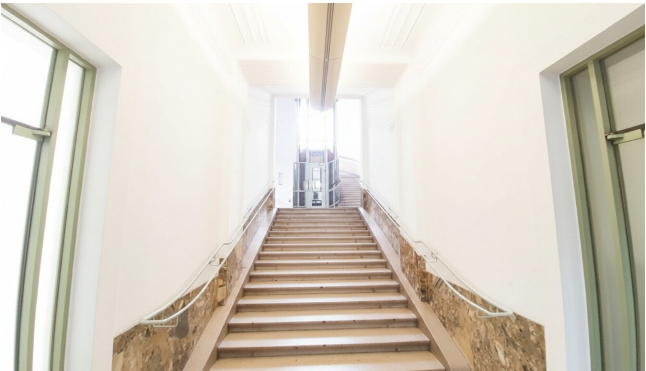
### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111

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

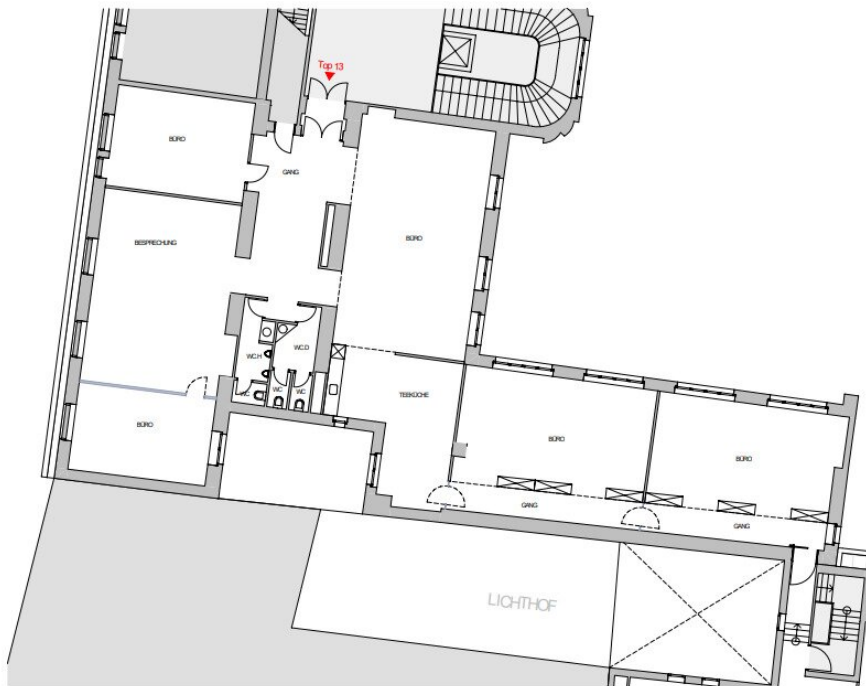




A - 1030 WIEN  
UNGARGASSE 59-61

4. OBERGESCHOSS  
BÜRO

Top 4 02 Fab  
ca. 333 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche mit ca. **332 m<sup>2</sup>** in einem gepflegten und repräsentativen Gebäude in der **Ungargasse im 3. Bezirk**.

Die Fläche überzeugt durch ihre **flexible Struktur** und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf anpassungsfähige Raumlösungen legen. Aktuell ist das Büro noch mit einer weiteren Einheit verbunden und kann entweder **getrennt oder in Kombination** angemietet werden. Im Falle einer Trennung erfolgt die technische Abgrenzung durch den Eigentümer, wobei hierfür eine Umsetzungsdauer von etwa **1-2 Monaten** einzuplanen ist.

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand und bietet ein professionelles Umfeld für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

## Highlights:

- top Lage
- **hochwertig und modern adaptiert**
- flexible Räumlichkeiten
- moderne Heizung und Kühlung
- Parkettböden
- moderne Verkabelung
- Stellplätze

## Kosteninformationen:

- Nettomiete: **EUR 5.321,60**

- Betriebskosten: 2,31 EUR / m<sup>2</sup> / Monat / netto
- Bruttomiete (inkl. Ust): EUR 7.307,88
- Miete: EUR 16 / m<sup>2</sup> / Monat / netto
- Tiefgaragen-Stellplätze optional anmietbar

Eine Besichtigung ist **jederzeit** möglich - ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap