

**Großzügiges Büro mit 6 Zimmern in bester Lage der
Josefstadt – unbefristete Vermietung**



Objektnummer: 5671

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	148,42 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 87,25 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.096,82 €
Kaltmiete	1.464,23 €
Betriebskosten:	367,41 €
Heizkosten:	167,11 €
USt.:	326,26 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

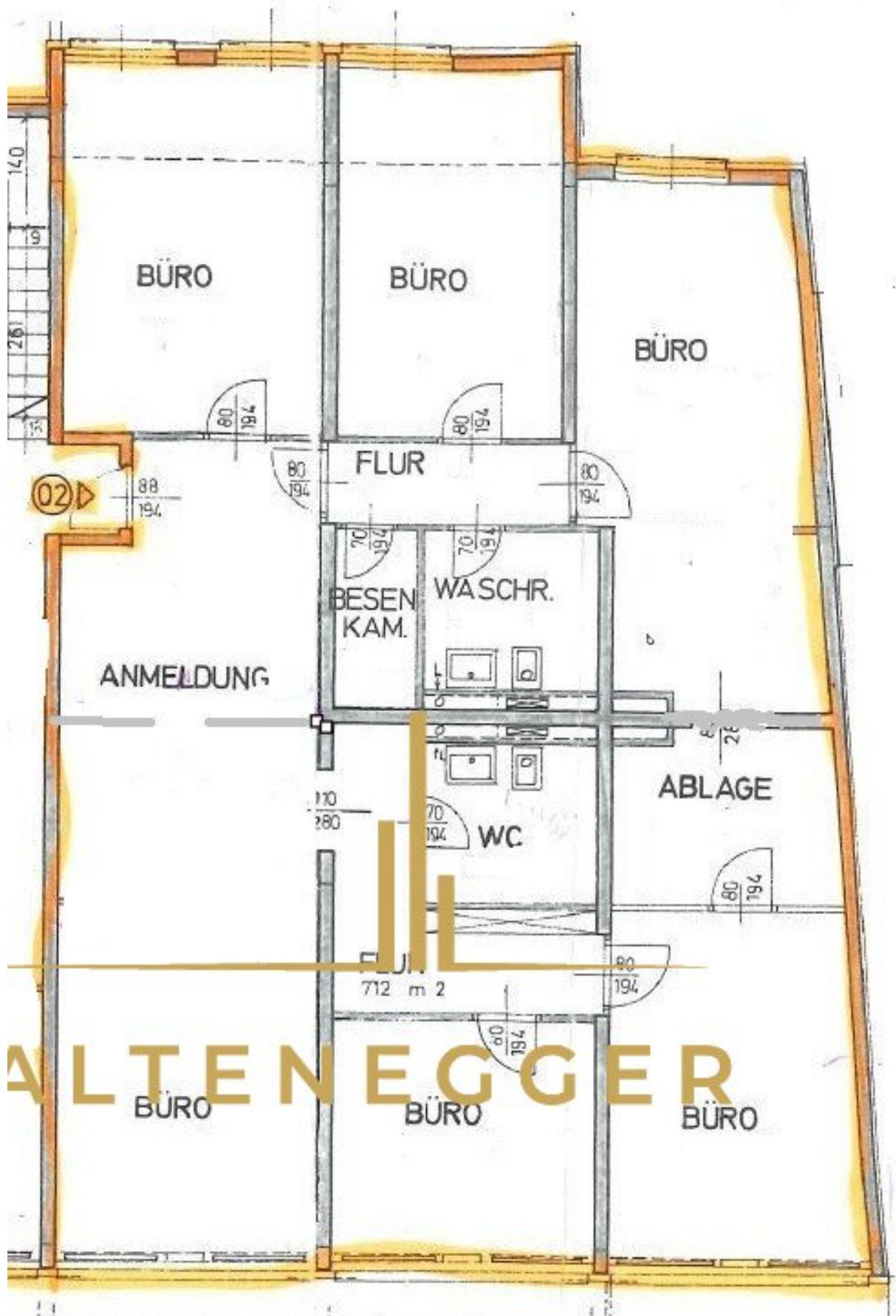












ALTENEGER

Objektbeschreibung

Repräsentative Büroflächen in zentraler Wiener Lage

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt dieses rund **148,42 m² große**, teilmöblierte Büro in ausgezeichneter Lage der **Josefstädter Straße** im 8. Wiener Gemeindebezirk.

Die Büroräumlichkeiten befinden sich im **1. Liftstock eines gepflegten Neubaus** und überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Arbeitsbereiche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Kanzlei, Agentur, Planungsbüro oder Dienstleistungsunternehmen – diese Bürofläche bietet ideale Voraussetzungen für ein professionelles Arbeitsumfeld in einer der beliebtesten Innenstadtlagen Wiens.

Eine Nutzung als Ordination oder Praxis ist nicht möglich.

Raumaufteilung

- Vorraum
- 6 Büroräume
- 2 getrennte WC-Anlagen mit Handwaschbecken
- 2 Abstellräume

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl Einzel- als auch Teamarbeitsplätze und bietet ausreichend Platz für Besprechungsräume, administrative Bereiche oder flexible Arbeitsplatzkonzepte.

Lage & Infrastruktur

Die Josefstadt zählt zu den beliebtesten und traditionsreichsten Bezirken Wiens. Als kleinster Wiener Gemeindebezirk vereint sie historische Architektur, urbanes Flair und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Rund um die Josefstädter Straße befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Nahversorger, Banken, Apotheken und verschiedenste Dienstleistungsbetriebe. Dadurch profitieren sowohl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch Kundinnen und Kunden von

kurzen Wegen und einem attraktiven Arbeitsumfeld.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie sämtlicher Stadtteile.

Mit rund 24.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie etwa 1.800 Unternehmen aus rund 500 unterschiedlichen Branchen zählt die Josefstadt zu den wirtschaftlich attraktivsten Innenstadtbezirken Wiens.

Energieausweis

Der Bestandgeber wurde von uns über die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises informiert. Der gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) erforderliche Energieausweis wurde ordnungsgemäß vorgelegt und ist bis **10.02.2030** gültig.

Heizwärmebedarf (HWB): 87,25 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: C

Sonstige Angaben

Wir weisen höflich darauf hin, dass aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Bestandgeber ausschließlich vollständige Anfragen bearbeitet werden können. Bitte geben Sie daher Ihren vollständigen Namen sowie eine Telefonnummer bekannt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Bestandgebers bzw. der Hausverwaltung. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der **Kaltenegger Realitäten GmbH** und dem Bestandgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.