

BÜRO/ORDINATION | vielseitige Raumaufteilung mit 153 m² | Einzelräume & großzügiger Mehrzweckraum | ruhige, repräsentative Bestlage



Objektnummer: 546

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trazerberggasse 85
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m²
Bürofläche:	153,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.142,00 €
Kaltmiete	2.600,00 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	458,00 €
USt.:	520,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

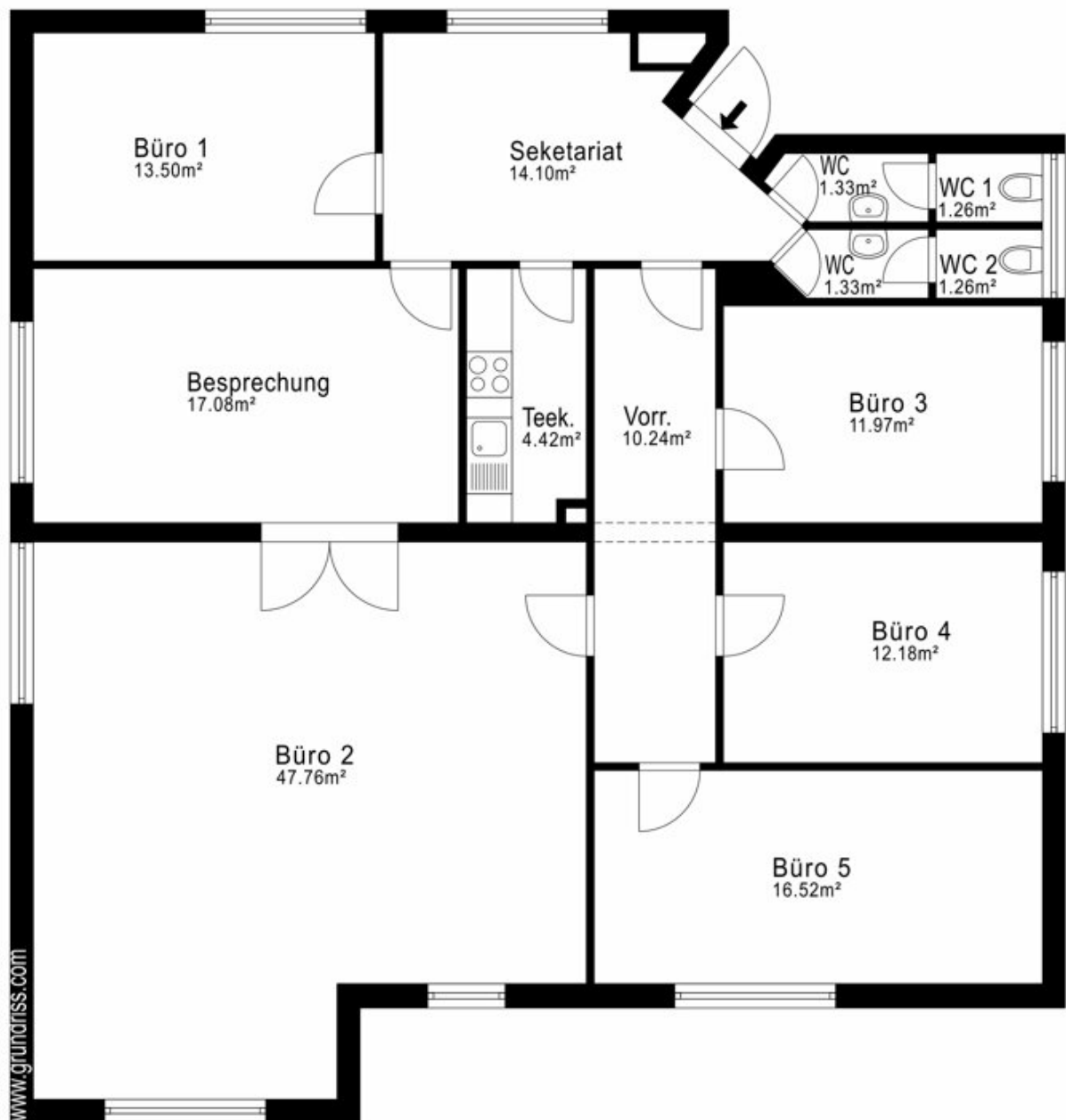
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet diese Immobilie ab sofort zur ANMIETUNG an:

Büro/Ordination mit 153 m², inkl. Foyer, Küche, 2 WCs und Räumen in unterschiedlichen Größen in ruhiger Lage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem wunderschönen Objekt im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk. Hier erwartet Sie eine großzügige, gepflegte **Büro- bzw. Ordinationsfläche mit ca. 153 m²** in ruhiger Lage. Die Fläche bietet eine durchdachte Grundstruktur mit **mehreren Einzelräumen**, einem **großzügigen Raum** für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, **Küche, 2 WCs** und einem geräumigen **Eingangsbereich**.

Mit unserem **3D-Rundgang** laden wir Sie bereits vorab zu einer virtuellen Besichtigung ein und geben Ihnen die Möglichkeit, sich einen ersten Eindruck von den Räumlichkeiten und der vielseitigen Raumaufteilung zu verschaffen: [>> 3D-Rundgang <<](#)

ÜBER DAS BÜRO

Die Büro- bzw. Ordinationsfläche befindet sich in einer **ruhigen und gehobenen Wohnlage** im Herzen des 13. Bezirks und ist Teil eines sehr gepflegten Hauses aus dem Jahr 1991.

Mit rund **153 m² Nutzfläche** bietet das Objekt ausreichend Raum für unterschiedlichste berufliche Konzepte und lässt sich je nach Bedarf individuell nutzen.

Der großzügige **Vorraum** eignet sich ideal als Empfangsbereich, für ein Sekretariat oder als Garderobe und erschließt - mit einem Gang - sämtliche Räumlichkeiten zentral.

Fünf separate **Büroräume** mit Größen zwischen ca. 12 und 17 m² bieten ideale Voraussetzungen für Einzelbüros, Behandlungsräume oder Besprechungszimmer.

Ein weiterer, rund **48 m² großer Raum** bildet das großzügige Herzstück der Fläche. Dieser eignet sich hervorragend als **Großraumbüro**, Seminar- oder Besprechungsraum. Bei Bedarf besteht selbstverständlich auch die Möglichkeit, diesen Bereich durch entsprechende Raumaufteilung in mehrere kleinere Einheiten zu unterteilen.

Eine **Küche** sowie **zwei separate WCs** ergänzen das Raumangebot.

Die monatliche Miete INKL. Betriebskosten beläuft sich auf **netto € 2.600,- exkl. USt.**
(Brutto € 3.120,--)

Heizung, Strom, Internet, Telefon etc. sind nicht Bestandteil der Miete & müssen extra entrichtet werden.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das im Jahr **1991 errichtete Gebäude** präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und befindet sich in angenehmer, ruhiger Lage im begehrten & repräsentativen 13. Wiener Gemeindebezirk.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** überzeugt: Die **U4-Station Unter St. Veit** ist in rund **10 Gehminuten** erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung Richtung Wiener Innenstadt.

Nur etwa **5 Gehminuten** entfernt befinden sich außerdem die **Straßenbahnlinie 10** sowie die **Buslinie 53A**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter **Supermärkte, Gastronomiebetriebe, etc.** – befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen
aller Art**

**unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur
Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <525m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <200m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <3.325m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <400m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <775m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap