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)	1.541,00 €
Kaltmiete	1.999,00 €
Miete / m²	10,07 €
Betriebskosten:	458,00 €
USt.:	399,80 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

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








PROJEKTE







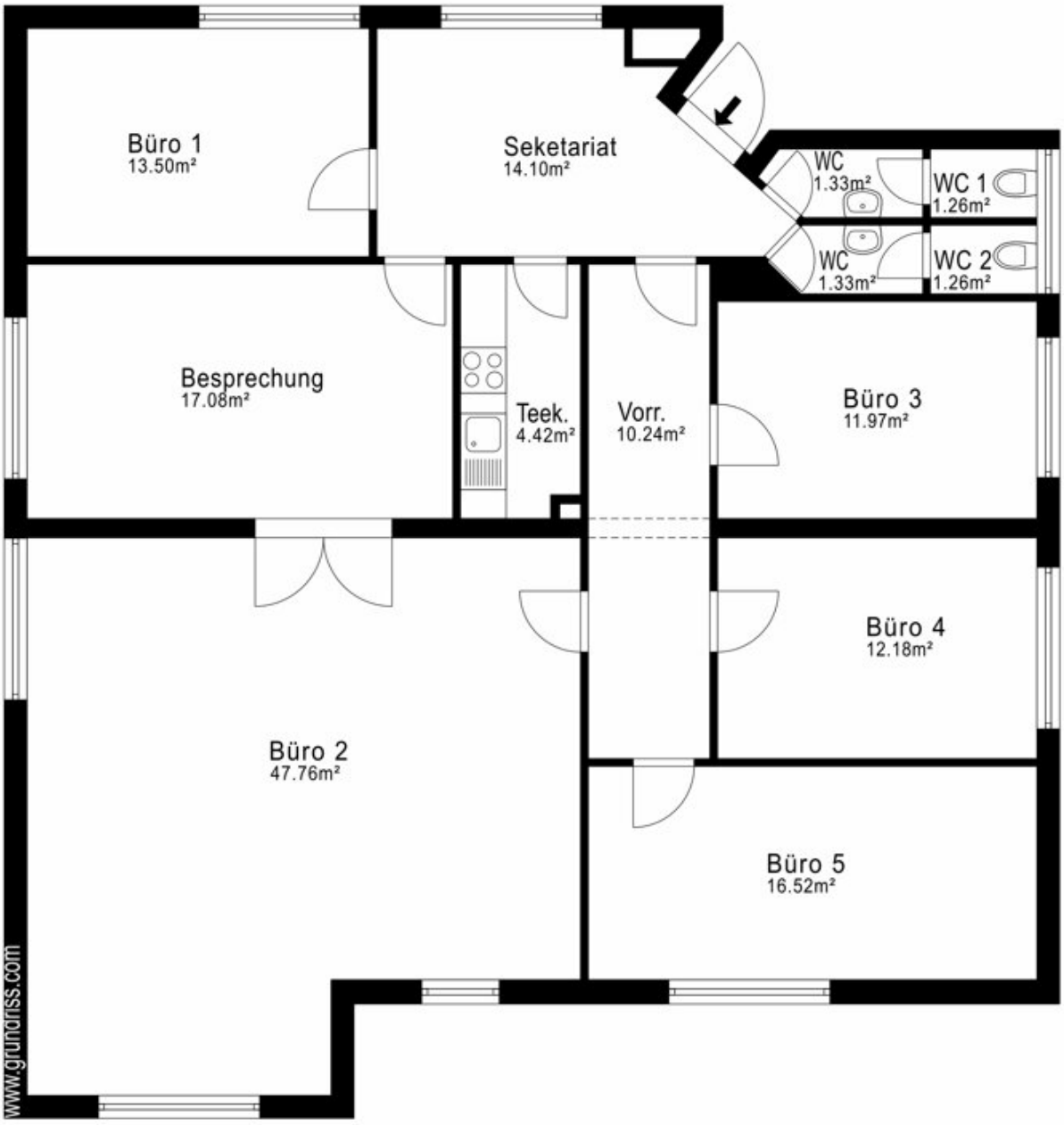











Büro 1
13.50m²
Seketariat
14.10m²
WC
1.33m²
WC 1
1.26m²
WC
1.33m²
WC 2
1.26m²
Besprechung
17.08m²
Teek.
4.42m²
Vorr.
10.24m²
Büro 3
11.97m²
Büro 4
12.18m²
Büro 2
47.76m²
Büro 5
16.52m²
www.grundriss.com

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 € 1.999,-- exkl. USt. (Brutto € 2.399,--)

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