

Klimatisiertes Büro mit großem Hofbalkon: Glasfaser Internetanschluss vorhanden



Objektnummer: 27999

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wimbergergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Neuwertig
Bürofläche:	77,66 m ²
WC:	1
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	1.720,00 €
Kaltmiete	1.720,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

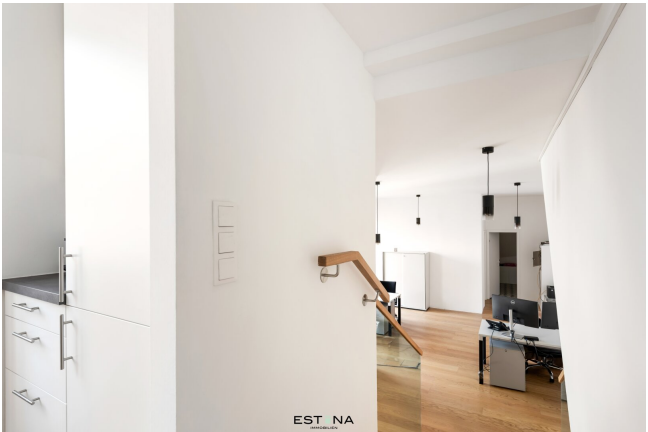


Mag. Bettina Zaininger

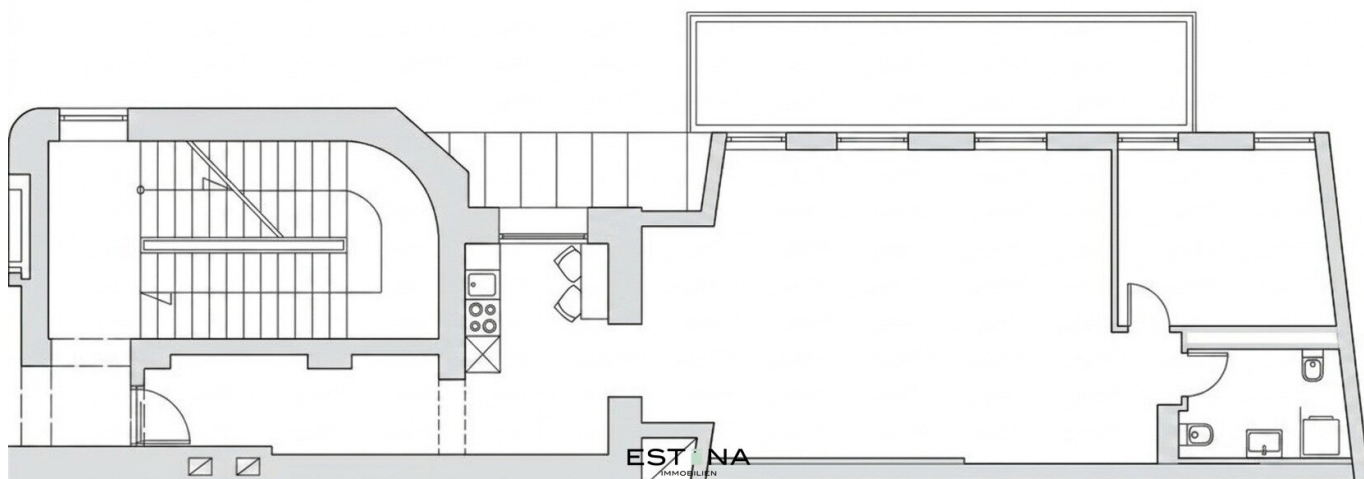
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60

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







Objektbeschreibung

In der begehrten Wimberggasse, mitten im kreativen Epizentrum des 7. Bezirks, gelangt ein 77,66 m² großes Büro im 4. Liftstock zur Vermietung. Das Büro wurde hochwertig saniert und verfügt über Glasfaser Internet und praktische Bodendosen. Die Liegenschaft besticht durch ein einladendes, repräsentatives Entree und eine moderne Infrastruktur, die perfekt auf die Bedürfnisse zeitgemäßer Unternehmen zugeschnitten ist.

Das Highlight dieses Büros ist der sonnige Balkon mit ca. 17,16 m² zum ruhigen, grünen Innenhof, der Raum für entspannte Pausen im Freien bietet.

Lage:

Der 7. Bezirk (Neubau) gilt als das pulsierende Herz der Wiener Kreativszene. Die Wimberggasse profitiert von einer unschlagbaren Mischung aus urbaner Dynamik und Lebensqualität:

- **Inspiration vor der Tür:** Zahlreiche Galerien, Designstudios und Concept-Stores befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- **Kulinarik:** Eine enorme Dichte an trendigen Cafés und erstklassigen Mittagslokalen für Business-Lunches.
- **Netzwerk:** Direkte Nachbarschaft zu Werbeagenturen, Architekturbüros und Start-ups.
- **Anbindung:** Hervorragende Erreichbarkeit über die U6 Burggasse oder den Westbahnhof (U3, U6, Fernverkehr) und die Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18 und 49.

Eckdaten & Konditionen:

- **Fläche:** ca. 77,66 m² innen und ca. 17,16 m² Freifläche
- **Stockwerk:** 4. Liftstock
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre

- **Prolongation:** Option auf weitere 5 Jahre möglich (ideale Planungssicherheit)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / nach Vereinbarung

Kosten:

- **Nettomiete monatlich:** € 1.720,00
- **Betriebskosten inkl. Heizung monatlich:** € 318,41
- **Garagenstellplätze optional:** € 180,00 plus 20% USt.
- **Kautiön:** € 6.000,00
- **Provision:** € 6.115,23 zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **[0676 555 66 60](tel:06765556660)**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.