

Büro mit Prestige – exklusive Geschäftsadresse direkt am Graben



Objektnummer: 1963/110

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m ²
Bürofläche:	18,00 m ²
WC:	3
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
USt.:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner

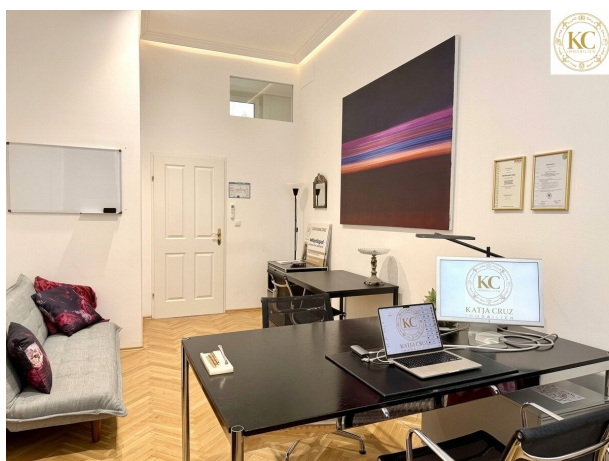


Katja Cruz

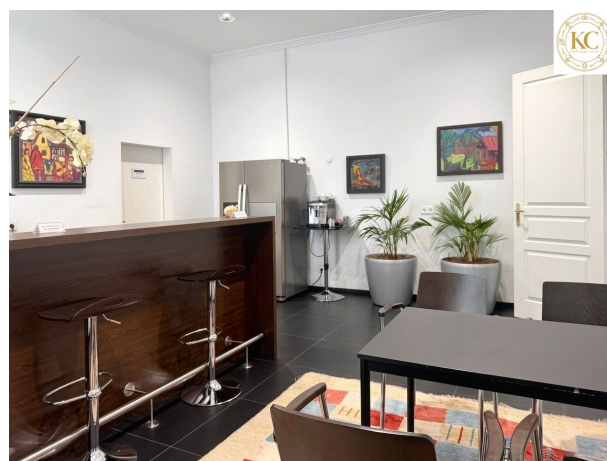
Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3
1010 Wien

T +43 664 185 34 16

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







Objektbeschreibung

Eine Adresse, die Eindruck macht: Direkt am Graben befindet sich dieses außergewöhnliche Büro in einem **repräsentativen und exklusiven Gebäude** – mitten im Herzen Wiens und mit einem Ambiente, das den besonderen Anspruch Ihres Unternehmens unterstreicht.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hohe Anspruch spürbar. Über das **stilvolle Entrée** im 1. Stock werden Sie und Ihre Gäste persönlich empfangen und zu Ihrem Büro oder den entsprechenden Besprechungsräumen begleitet. **Eine professionelle Empfangssituation, die Geschäftspartner:innen und Kund:innen vom ersten Moment an willkommen heißt.**

Das Büro selbst liegt angenehm ruhig und bietet derzeit Platz für zwei Arbeitsplätze sowie zwei bis drei Kund:innen. **Die hochwertige Ausstattung mit Designklassikern von USM Haller** unterstreicht den exklusiven Charakter der Räumlichkeiten. Die Einrichtung kann selbstverständlich flexibel an Ihre individuellen Anforderungen angepasst werden.

Für größere Besprechungen stehen **zwei repräsentative Meetingräume** zur Verfügung: Ein **großzügiger Prestige-Besprechungsraum für bis zu ca. 20 Personen** mit beeindruckendem Blick auf den Graben sowie ein weiterer **Besprechungsraum für bis zu ca. 8 Personen**.

Auch eine **voll ausgestattete Küche** steht Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Im Mietpreis bereits inkludiert sind:

- sämtliche Betriebskosten
- Heizung und Strom
- Internet
- professioneller Empfangsservice
- Nutzung der Küche
- Reinigung

Provisionsfreie Übernahme

Aktuell besteht die Möglichkeit, in den bestehenden Mietvertrag einzusteigen. Der besondere Vorteil: Bei der Übernahme entfällt die Provision zur Gänze.

Der bestehende Vertrag läuft bis Februar. Die gewünschte Laufzeit ist direkt mit dem Vermieter abzustimmen, es gilt ein Mindestzeitraum von 12 Monaten.

Sollten Sie Bedarf an mehr oder größeren Räumlichkeiten haben, wäre beispielsweise der direkt angrenzende Büroraum derzeit auch verfügbar.

Ideal für Unternehmen mit Anspruch

Dieses Büro richtet sich an kleine Unternehmen, Selbstständige und etablierte **Geschäftsleute**, die **Wert auf eine repräsentative Adresse, ein exklusives Umfeld und professionellen Service** legen.

Ebenso eignet sich die Immobilie hervorragend als **zweiter Standort in Wien** – mit einer Adresse, die Ihre Präsenz in der Wiener Innenstadt sichtbar und erlebbar macht.

Hier verbinden sich eine der besten Adressen Wiens mit einem Arbeitsumfeld, das Professionalität und Stil auf besondere Weise vereint.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap