Premium Office Center am Graben 12 – Ihre exklusive Geschäftsadresse in Wien



Objektnummer: 1968

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	183,00 m²
Bürofläche:	183,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	8.000,00 €
Kaltmiete	8.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



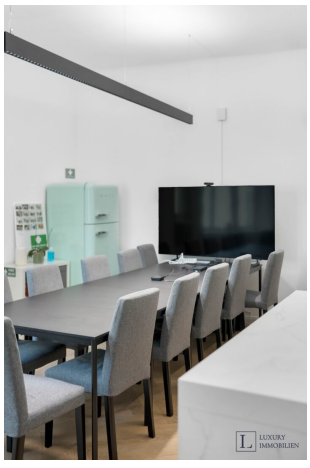
Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

T +43 699 178 7777 6
H +43 699 178 7777 6

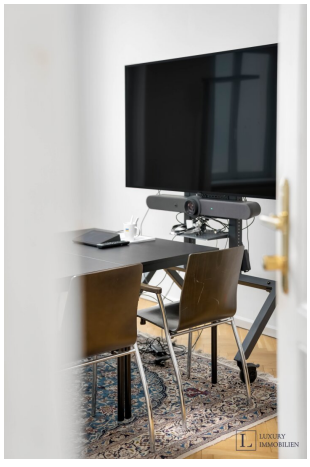
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

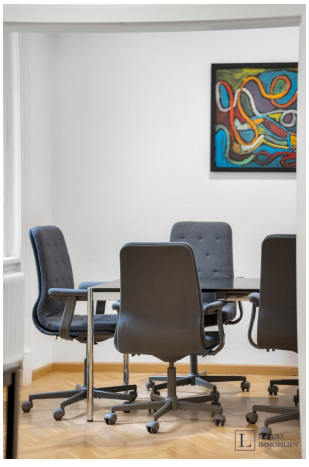












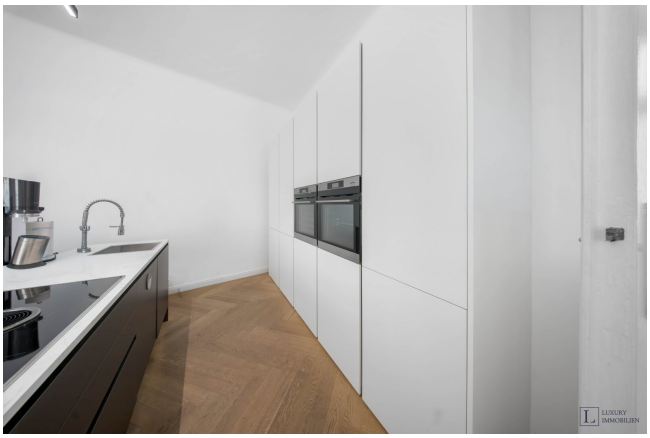

LUXURY
IMMOBILIEN






Oper
LUXURY
IMMOBILIEN




LUXURY
IMMOBILIEN






OFFICE CENTER



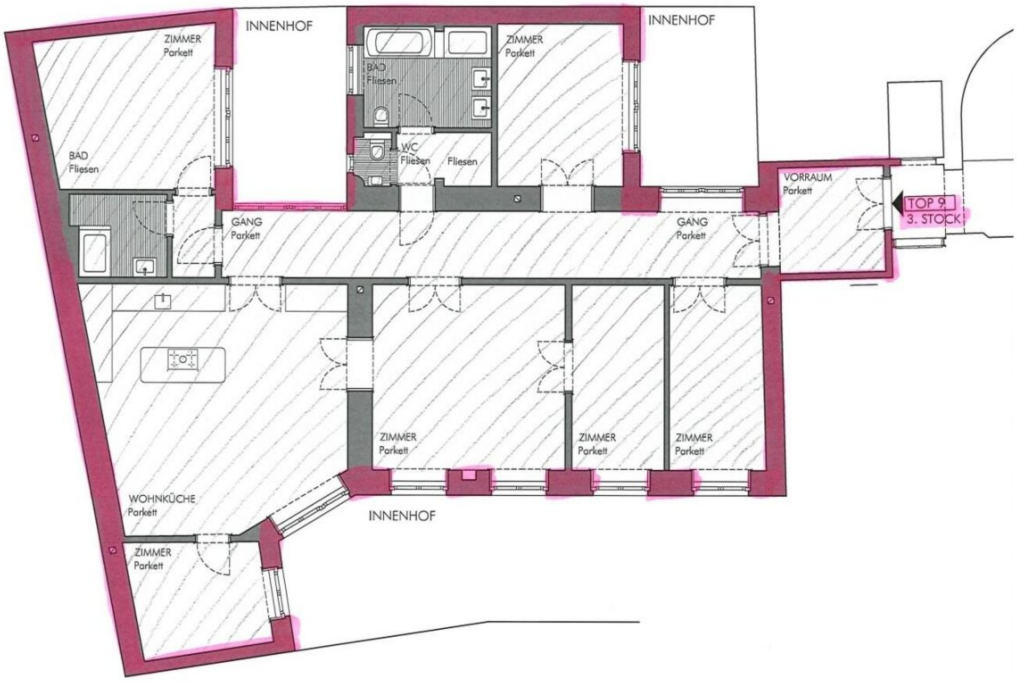

KNIZE
COCCINELLE











OFFICE CENTER
GRABEN 12 GMBH

3. Stock

Graben 12/1-3, 1010 Wien
+43 1 361 05 10 100
office@ocgraben12.at

LUXETY IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eine eigenständige Unternehmenszentrale im Herzen Wiens

Mit rund 183 m² bietet das gesamte 3. Obergeschoss eine hochwertige und vollständig eigenständige Büroeinheit an einer der renommiertesten Geschäftsadressen Wiens. Die großzügige Fläche umfasst 6 separate Büros, einen repräsentativen Besprechungsbereich, eine neu ausgestattete, moderne Küche, 1 Badezimmer sowie 2 WCs. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Management-, Besprechungs- und Teamflächen und bietet damit optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmensstrukturen. Als abgeschlossene Büroetage verbindet die Einheit maximale Privatsphäre mit den Vorteilen eines modernen Business Centers. Sie eignet sich ideal für Unternehmen, die einen repräsentativen Firmensitz mit professionellem Umfeld, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Besondere Merkmale:

• Vollständig eigenständige Büroetage

• Ca. 183 m² Gesamtfläche

• Platz für ca. 15–25 Arbeitsplätze

• Mehrere Einzel- und Teambüros

• Eigene Küche

• Zwei Sanitärbereiche

• Flexible Raumaufteilung

• Ideal als Unternehmenszentrale oder Regional Headquarter und Repräsentative Geschäftsadresse am Graben

All-in-Preis

Nettomietpreis: EUR 10.000 / Monat zzgl. USt. Der All-in-Preis beinhaltet bereits alle wesentlichen Nebenkosten – BK, Strom, Gas, Heizung, Reinigung und Internet. Damit profitieren Sie von voller Kostentransparenz ohne versteckte Zusatzkosten oder unerwartete Nachzahlungen und können Ihre monatlichen Kosten zuverlässig planen.

Mindestmietdauer: 1 Jahr

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Maklerprovision:

- Befristung kürzer als 2 Jahre **:** 1 Bruttomonatsmiete zzgl. USt.
- Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre **:** 2 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.
- Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Die Maklerprovision fällt einmalig nur bei Anmietung der Immobilie an.

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Fläche wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände vermietet. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese mitvermietet werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Mietvertrag festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap