

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



Objektnummer: 1969

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	36,00 m ²
Bürofläche:	36,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.408,33 €
Kaltmiete	1.408,33 €
USt.:	281,67 €

Ihr Ansprechpartner



Kudrat Gassanov

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

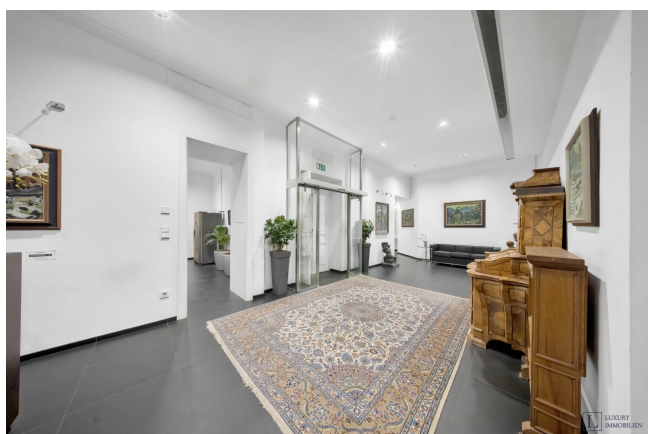
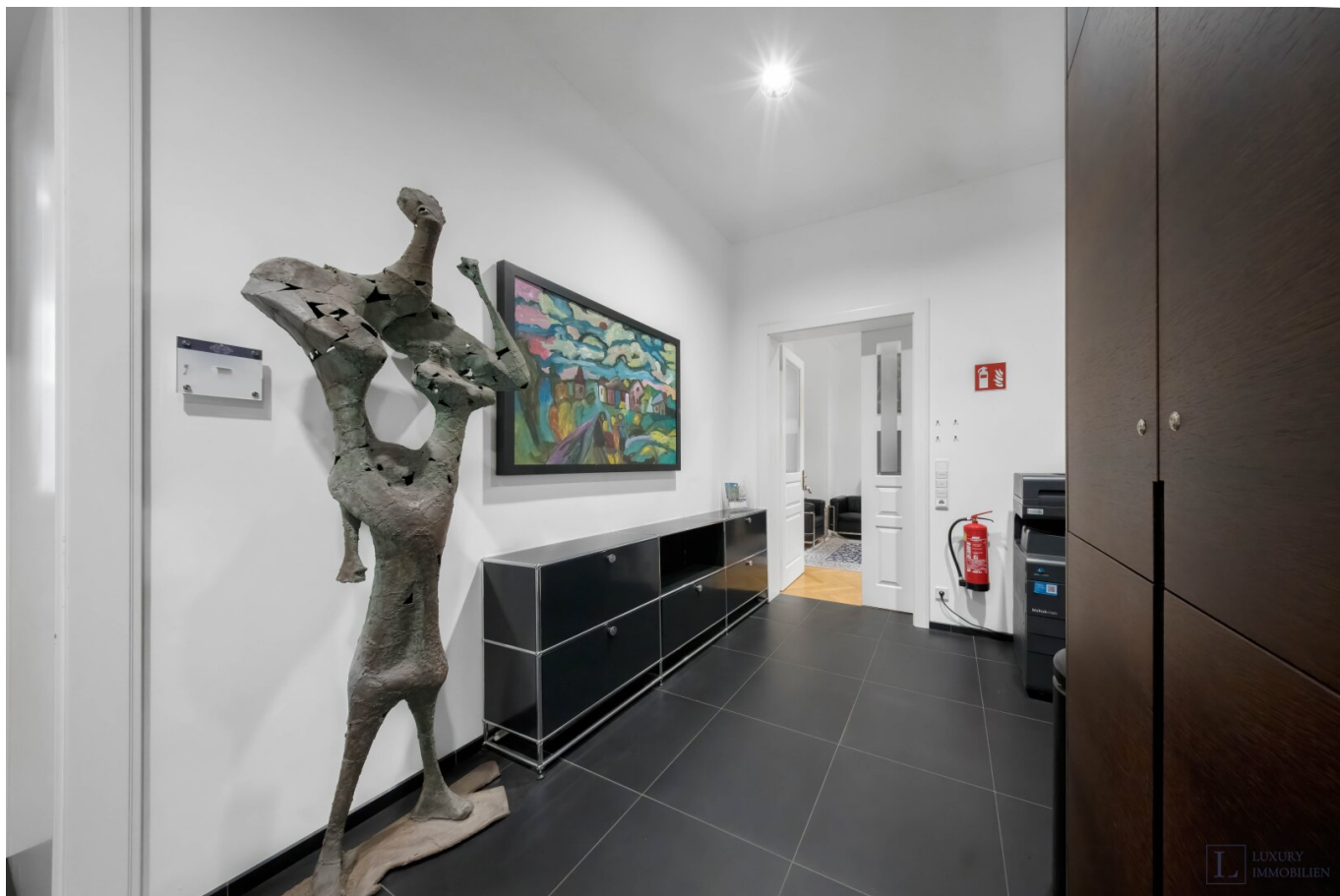
T +43 699 178 7777 6
H +43 699 178 7777 6

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

















Objektbeschreibung

Repräsentative Büroflächen in zentralen Wiener Lagen mit professioneller Infrastruktur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Das Büro zeichnet sich durch seinen besonderen Grundriss mit einem zusätzlichen Nebenraum aus. Dadurch entstehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Besprechungszimmer, Geschäftsführungsbüro, Rückzugsbereich oder Archiv. Diese flexible Raumstruktur macht Büro 11 zu einer besonders attraktiven Lösung für Unternehmen mit unterschiedlichen Arbeitsbereichen.

Alle Büros verfügen über Zugang zu einer großzügigen Gemeinschaftsküche, sowie ein 24/7 Smart-Access-System für sicheren und komfortablen Zugang. Eine Concierge-Mitarbeiterin vor Ort sorgt zusätzlich für einen professionellen Empfang.

Highlights

- Zusätzlicher Nebenraum für flexible Nutzung
- Ideal für Management und vertrauliche Gespräche
- Großzügige Raumaufteilung
- Hohe Privatsphäre
- Hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis

All-in-Preis

Nettomietpreis: EUR 1.408,33 / 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