Vollsaniertes 6 Zimmer Büro mit 2 Balkonen im Botschaftsviertel von 1030 Wien



Objektnummer: 2164/49

Eine Immobilie von CLMM Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	141,74 m²
Balkone:	2
Kaltmiete (netto)	2.267,84 €
Kaltmiete	2.649,64 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	321,63 €
Heizkosten:	335,93 €
USt.:	597,12 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Constantin Leeb

CLMM Immobilien GmbH
Strohgasse 21 / 7, Wien, Österreich
1030 Wien

H +43 664 815 70 02

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





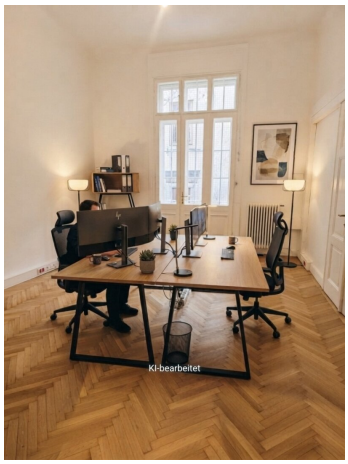











KI-bearbeitet




KI-bearbeitet















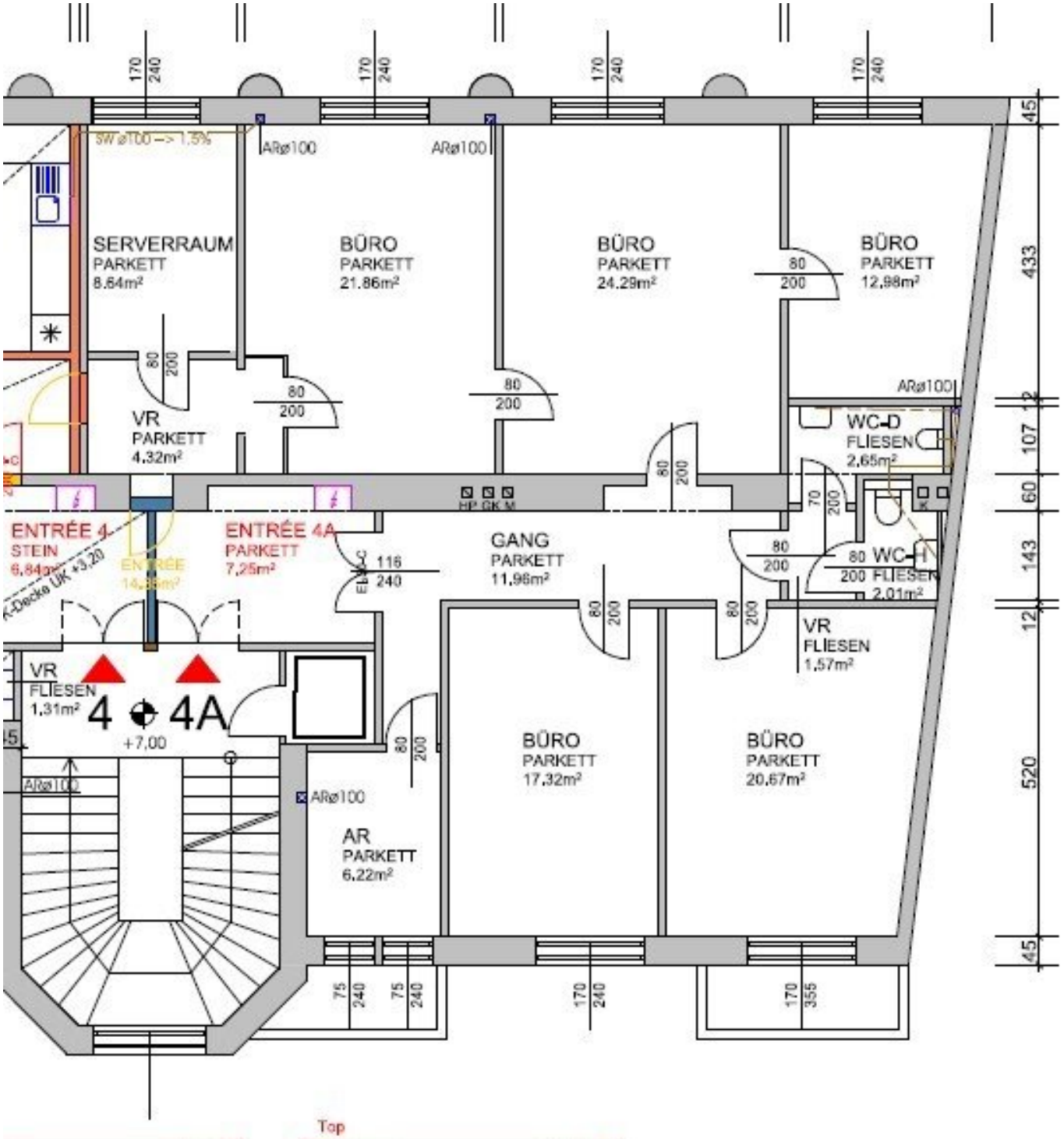






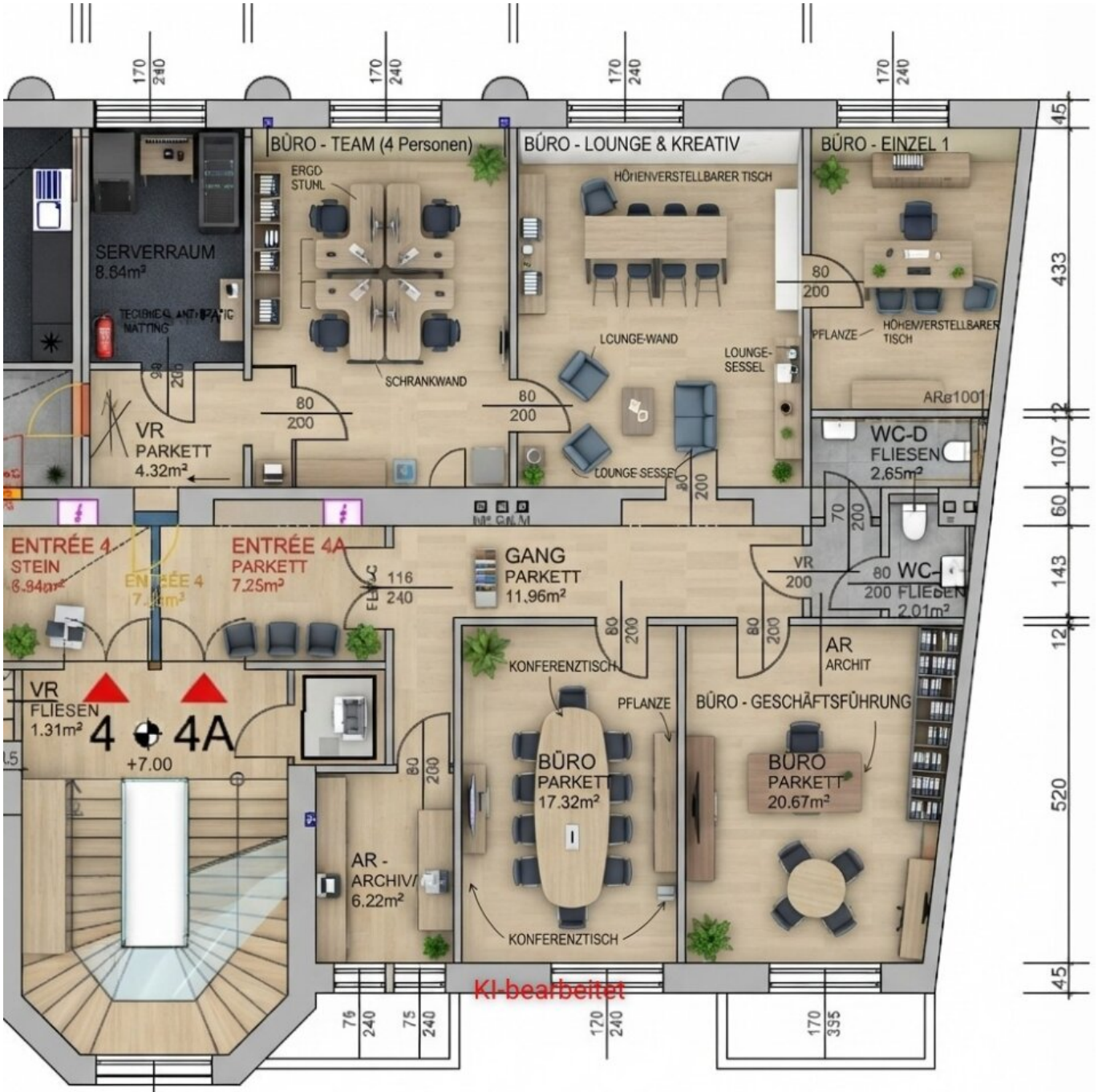






Top	
4A Gesamt	141,74 m²

Top 4 - FLÄCHE VOR UMBAU


BÜRO - TEAM (4 Personen)
BÜRO - LOUNGE & KREATIV
BÜRO - EINZEL 1
SERVERRAUM
8.84m²
ERGO-STUHL
HÖHENVERSTELLBARER TISCH
SCHRANKWAND
LOUNGE-WAND
LOUNGE-SESSEL
PFLANZE
HÖHENVERSTELLBARER TISCH
VR
PARKETT
4.32m²
WC-D
FLIESEN
2.65m²
ENTRÉE 4
STEIN
ENTRÉE 4A
PARKETT
7.25m²
GANG
PARKETT
11.96m²
WC-
FLIESEN
2.01m²
VR
FLIESEN
1.31m²
4 ◆ 4A
+7.00
KONFERENZTISCH
PFLANZE
BÜRO - GESCHÄFTSFÜHRUNG
BÜRO
PARKETT
17.32m²
BÜRO
PARKETT
20.67m²
AR -
ARCHIV
6.22m²
KONFERENZTISCH
KI-bearbeitet
Erdgeschoss (Top 4)
211,74 m²
Erster Stock (Top 4A)
4A Gesamt 141,74 m²
Arbeitsplätze
Besprechung
Lounge/Pause
Stauraum
Lounge/Pause
Lounge/Pause
Stauraum
Holz: Eiche hell
Stoffe: Grau, Blau Akzer
Metall: Schwarz

Objektbeschreibung

Ein Standort, der Professionalität ausstrahlt und zugleich Raum für neue Ideen bietet: Diese vollsanierte Bürofläche im 3. Wiener Gemeindebezirk verbindet eine attraktive Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem angenehmen Arbeitsumfeld.

Auf rund 141 m² erwartet Sie eine großzügige Fläche mit 6 Zimmern in der 2. Etage (Mezzanin), die sich flexibel an Ihre individuellen Anforderungen anpassen lässt. Ob als moderne Bürofläche, einladende Ordination oder repräsentativer Standort für Ihre Dienstleistung – hier finden Sie beste Voraussetzungen für einen überzeugenden Auftritt. Die umfassende Sanierung sorgt für einen zeitgemäßen Eindruck und ermöglicht einen unkomplizierten Start in Ihren neuen Räumlichkeiten.

Ein besonderes Plus sind die beiden Balkone. Sie schaffen wertvolle Außenbereiche für kurze Pausen, frische Luft oder einen entspannten Moment zwischen Terminen. Gerade im urbanen Arbeitsalltag bieten sie einen willkommenen Rückzugsort und machen die Fläche noch attraktiver.

Auch die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso wie für Kundinnen, Kunden und Patientinnen oder Patienten. Die zentrale Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer praktischen Wahl für Unternehmen und Praxen mit Einzugsgebiet in ganz Wien.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und wichtige Anlaufstellen: Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus sowie Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum ergänzen das Angebot und sorgen dafür, dass vieles bequem in der Nähe erledigt werden kann.

Die monatliche Miete beträgt 3.165,36 €. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit, eine sanierte und vielseitig nutzbare Fläche in gut erschlossener Wiener Lage zu beziehen. Entdecken Sie das Potenzial dieser Räumlichkeiten und schaffen Sie hier einen professionellen Ort, an dem sich Arbeit, Service und ein angenehmes Umfeld ideal verbinden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap