# Praterstraße/Nestroyplatz - Großzügige Bürofläche , flexibel nutzbar



**Objektnummer: 652**

**Eine Immobilie von Avium Real**

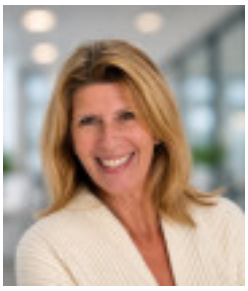
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 177,85 m² |
| **Nutzfläche:** | 177,85 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 94,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.850,00 € |
| **Kaltmiete** | 3.201,40 € |
| **Miete / m²** | 16,02 € |
| **Betriebskosten:** | 351,40 € |
| **USt.:** | 640,28 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

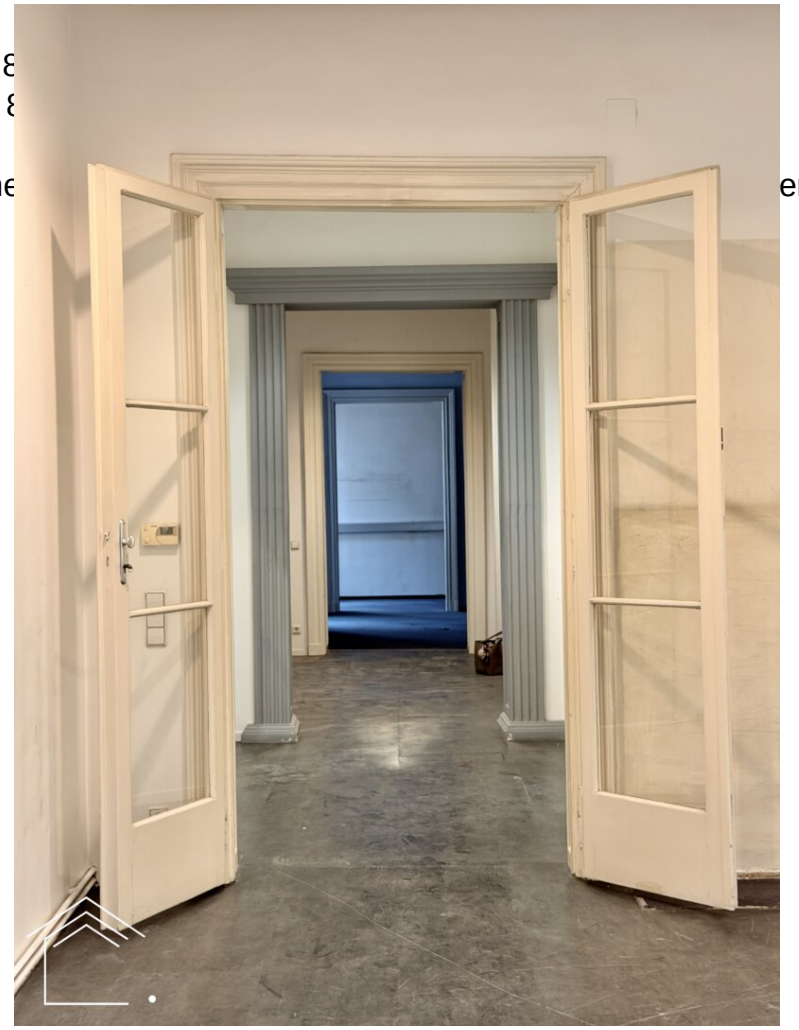


**Eva Dieter**

Avium Real GmbH
Larochegasse 13
1130 Wien

T +43 6991 524 23 8
H +43 6991 524 23 8

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





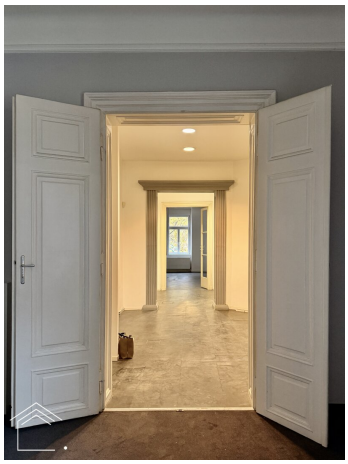






















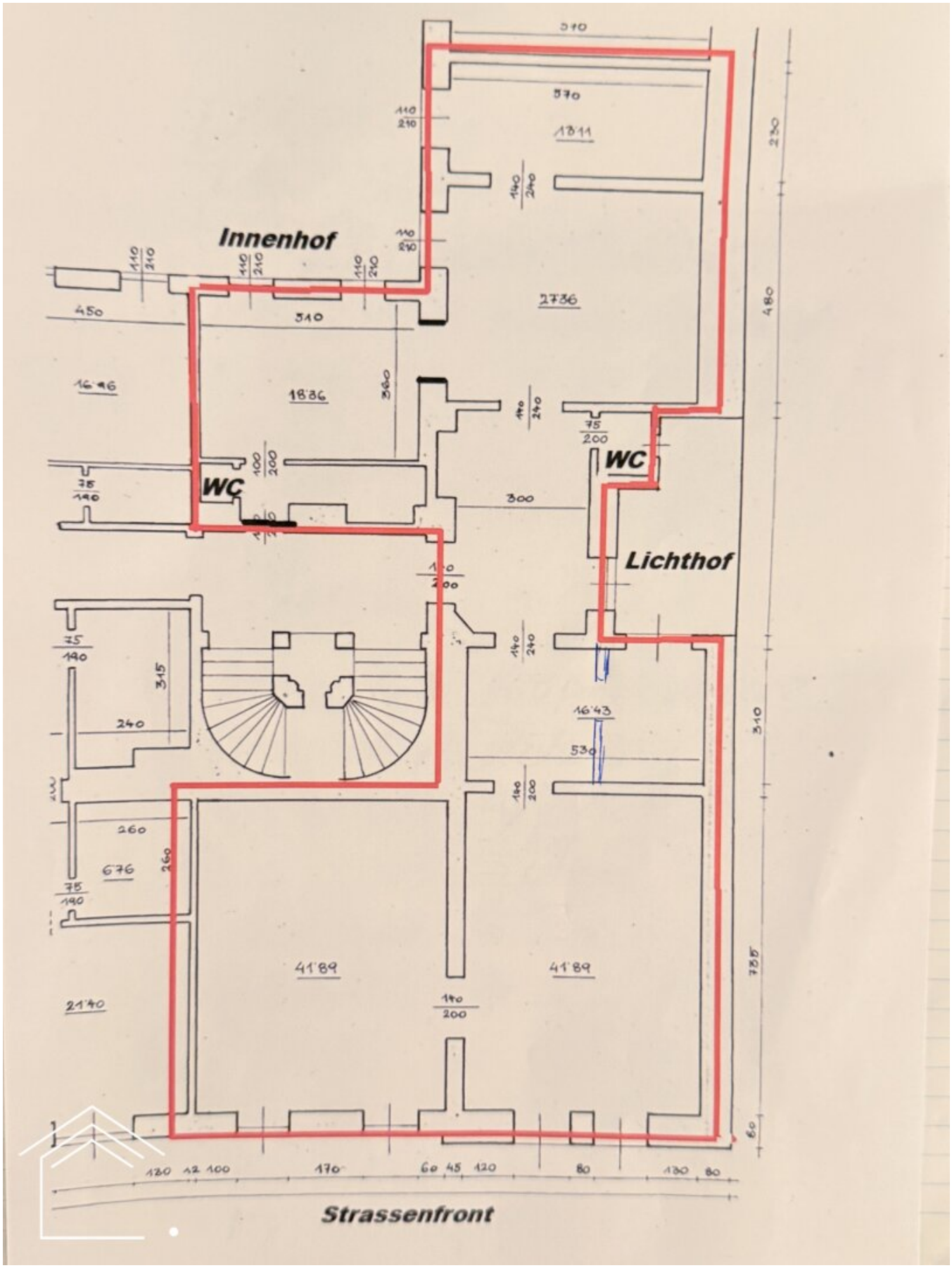







Bank




Innenhof
WC
WC
Lichthof
Strassenfront
570
1311
2736
1836
1696
676
4189
4189
2140
1643
530
310
360
315
240
260
260
450
300
480
735
230
60
120
12
100
170
60
45
120
80
130
80

# Objektbeschreibung

**Attraktive Bürofläche direkt an der Praterstraße, im Herzen des 2. Bezirks**

Diese besondere Immobilie im 2. Wiener Gemeindebezirk bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen und andere professionelle Nutzungen. Auf rund 180 m² erwartet Sie eine **vielseitig gestaltbare Fläche** mit fünf Zimmern, die Raum für konzentriertes Arbeiten, persönliche Gespräche und einen überzeugenden Empfangsbereich bietet.

Die Räumlichkeiten befinden sich in der 2. Etage (Achtung - KEIN Aufzug) und präsentieren sich **in einem noch zu gestaltendem Zustand**. Dank der durchdachten Aufteilung lassen sich unterschiedliche Arbeitsbereiche harmonisch miteinander verbinden. Ob Einzelbüros, Besprechungsräume, Behandlungszimmer oder offene Arbeitsbereiche – die fünf Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, die Fläche passend zu Ihrem Konzept einzurichten. Zwei WCs ergänzen das praktische Raumangebot.

Das Büro wird nach Absprache mit dem Eigentümer nach den Wünschen des Mieters saniert/gestaltet.

Für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt die Gas-Etagenheizung, die straßenseitigen Zimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung und Schallschutzfenster tragen dazu bei, störende Außengeräusche zu reduzieren und eine ruhige Atmosphäre für den Arbeitsalltag zu schaffen. Die Nähe zur U-Bahn macht den Standort besonders attraktiv und erleichtert die tägliche Anreise für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden.

**Eine gepflegte Immobilie, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur verbinden sich hier zu einem überzeugenden Angebot für Ihren nächsten beruflichen Schritt.**

Lage:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U1 Station Nestroyplatz ist direkt davor, ebenso sind Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof (Praterstern) fußläufig erreichbar,  Damit ist die Immobilie sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für unterschiedliche Wege durch die Stadt bestens gelegen.

Das Umfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sorgen dafür, dass wichtige Besorgungen bequem nebenbei erledigt werden können. Diese **Kombination aus guter Erreichbarkeit und vielfältigen Angeboten** macht den Standort für unterschiedlichste Branchen interessant.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3 BMM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap