# Büro in Toplage mit hochwertiger Ausstattung und bester Infrastruktur! Garagen verfügbar!




**Objektnummer: 4644**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Nutzfläche:** | 260,00 m² |
| **Bürofläche:** | 260,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 60,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,11 |
| **Kaltmiete (netto)** | 22,30 € |
| **Kaltmiete** | 22,30 € |
| **Miete / m²** | 22,30 € |
| **USt.:** | 4,46 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**REAS Immobilien**

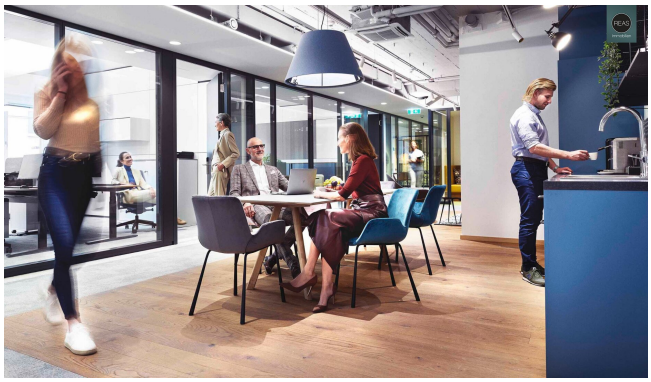
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

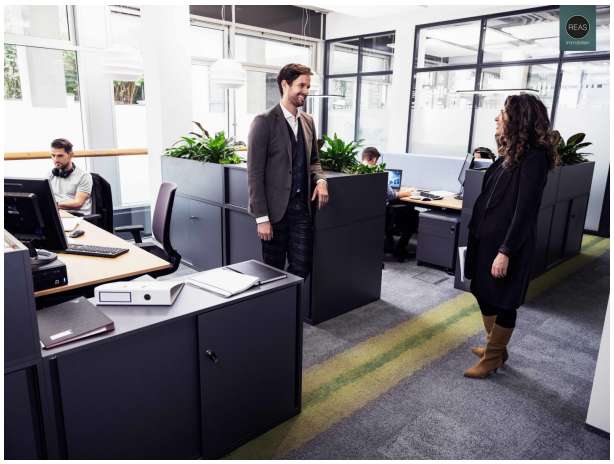


3.OG


Planskizze
LIFT
LIFT
STIEGE
Büro
2 MA
16,31m²
Küche
17,56m²
Gang
45,75m²
Büro
12 MA
67,72m²
Empfang
26,54m²
Focusr.
3,95m²
Büro
4 MA
29,72m²
Büro
2 MA
15,18m²
Bspr.
16,91m²
0
5m
WC
Besprechungsräume
Empfang
Gang
Küche
Lounge
Allgemeinflächen
Büroflächen
Servicefläche
Flexible Wände







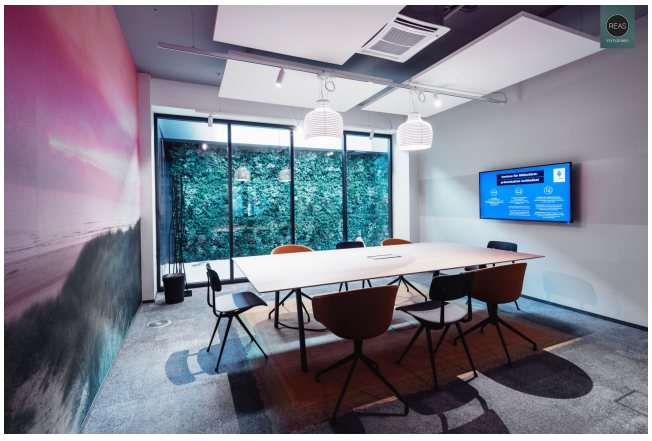




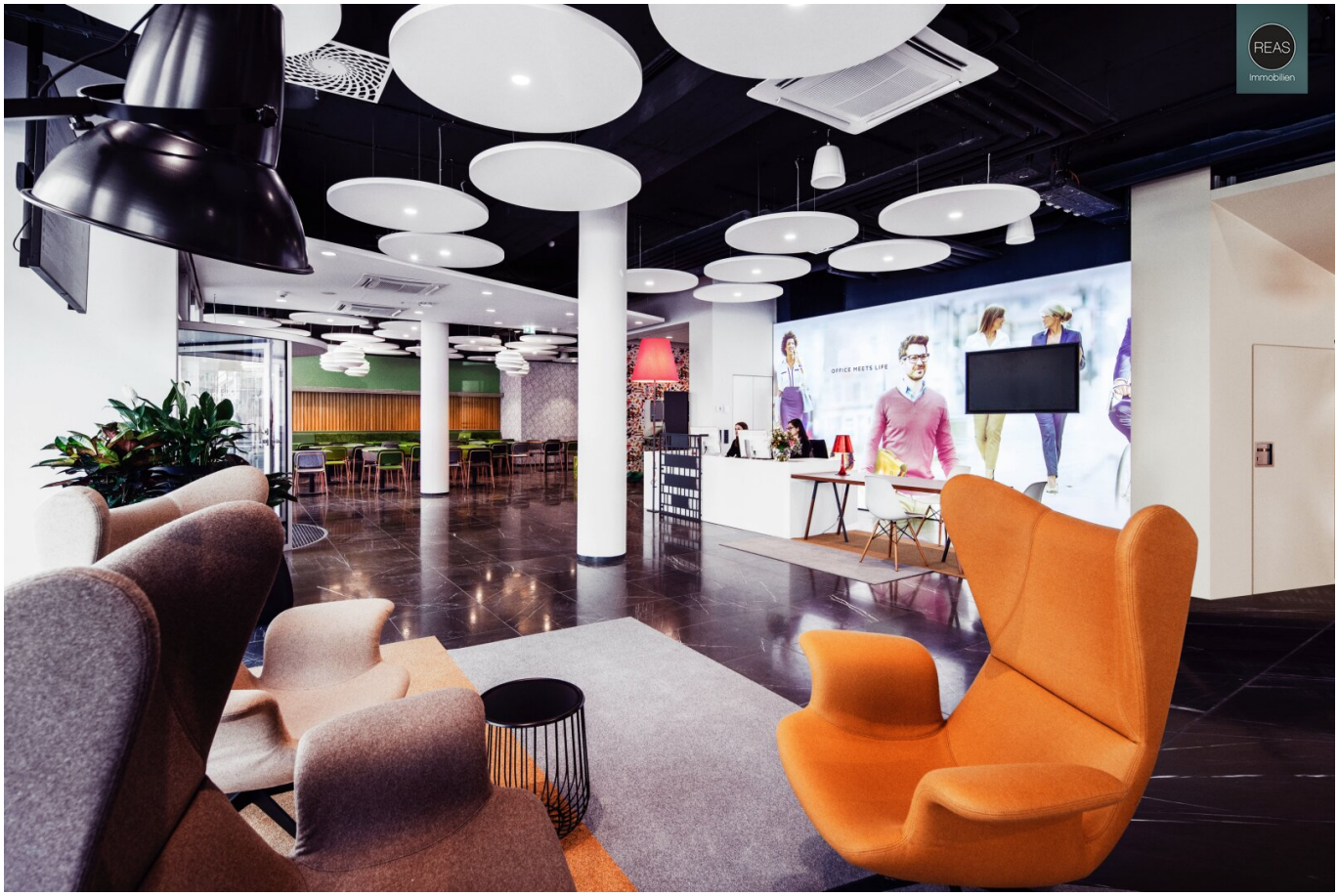











REAS
immobilien
OFFICE MEETS LIFE












REAS
immobilien
myhive


















REAS
Immobilien
6
5
4
3
2
1
0





# 3.OG

Die in dem Plan gemachten Angaben, Darstellungen und Bilder werden nicht Inhalt der Miet - und Kaufverträge, sofern dies nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart wird. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben sind Zirka-Angaben.

**Planskizze**
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangen topmoderne Büroflächen mit einzigartiger Infrastruktur!**

Zur Vermietung steht eine wunderschöne Bürofläche im 3. Stock (mit Lift) eines modernen Bürogebäudes mit Front-Desk, hochwertigen Allgemeinbereichen sowie Freiflächen, Garage im Haus, diverse zusätzlich buchbare Räume, uvm.

Miete: Netto € 22,30/m2 zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 5.798,00 zzgl. BK Netto € 1.638,00 = Netto Gesamt € 7.436,00 zzgl. 20% Ust. € 1.487,20 = Brutto Gesamt € 8.923,20

Betriebskosten **inkl.** Heizung und Kühlung!

Miete exkl. Garagenstellplätze. Preis, Anzahl und Verfügbarkeit sind noch zu besprechen.

**Standard Ausbau:** Noch zu besprechen

**Befristung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen

**Willkommen in einer vollkommen neuen Arbeitswelt!**

Dieses Objekt ist mehr als nur ein Büro. Es ist die moderne Symbiose aus Arbeit und Leben – jetzt auch inmitten des 3. Wiener Gemeindebezirks mit dem beliebten Rochusmarkt in nur wenigen Gehminuten sowie den beiden Belvedere Barockschlössern.

**Flexibilität neu definiert.**

Auf einer Fläche von über 9.300 m2 finden große Unternehmen, aber auch Teams und Freelancer den für sie idealen Arbeitsraum. Ob maßgeschneiderte Großfläche mit individuellem Eingang oder eigenes Büro sowie Einzelarbeitsplatz im Shared Office Bereich: Alle Bürogrößen lassen sich flexibel monatlich anpassen. Bei Mietzeiten schon ab 1 Monat und sofortiger Verfügbarkeit

zahlen Member nur das, was sie tatsächlich brauchen.

**Praktisch alles unter einem Dach.**

Auch darüber hinaus lässt dieses Objekt keine Wünsche offen. Die lebendige Community bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den geschäftlichen wie privaten Austausch, der

Welcome Desk umfasst viele exklusive Mieter-Services und die großzügige Büro-Infrastruktur hat alles von Lounges bis Meeting-Räume. Zudem finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.

**Optimale Verkehrsanbindung.**

Dieses moderne Bürogebäude steht für zeitgemäße Mobilität. Sowohl mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr als auch per Rad und E-Bike ist es sehr einfach zu erreichen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap