

**Moderne Bürofläche Nähe TU/Karlsplatz - zentral begehbar  
- perfekte Infrastruktur und Anbindung**



**Objektnummer: 271543237**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	565,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.562,19 €
<b>Kaltmiete</b>	11.310,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.748,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 660 922 93 92

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







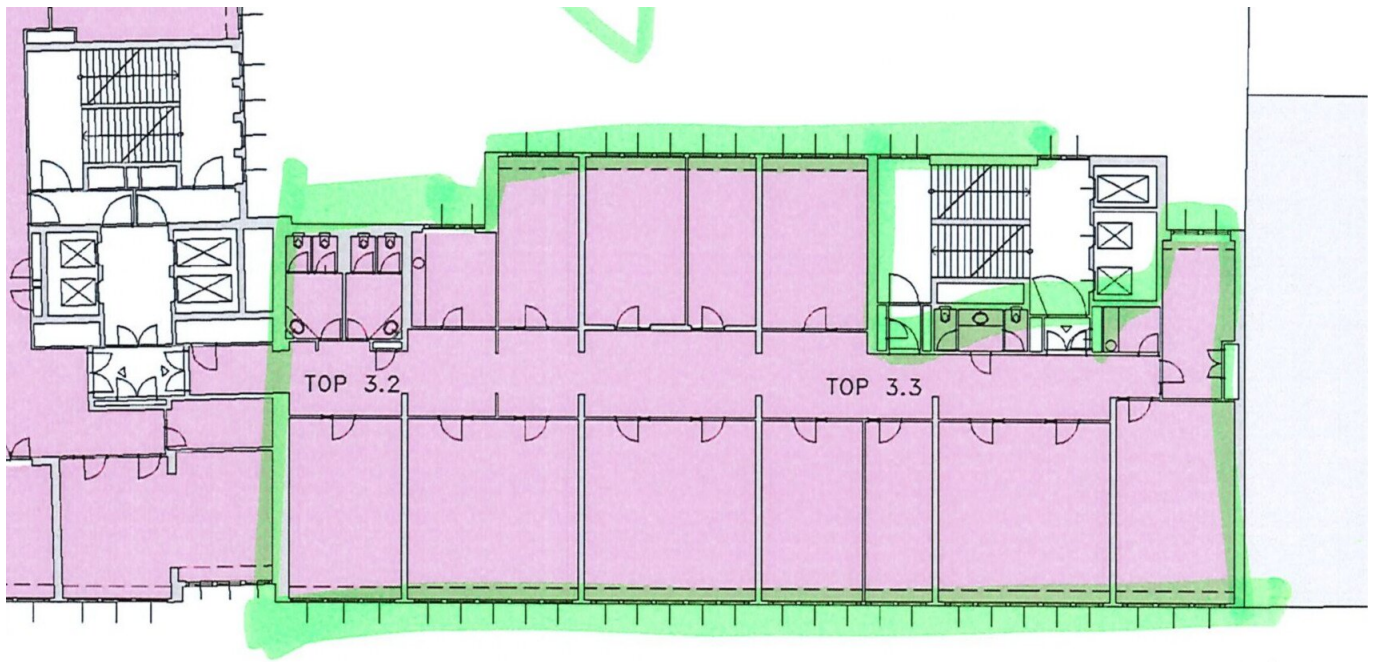












TOP 3.2

TOP 3.3

OPERNGASSE

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine gut aufgeteilte (zentral begehbar) und flexibel nutzbare **Bürofläche** in einem **modernen Bürogebäude** in **zentraler Lage** Nähe **Karlsplatz, TU** und **Naschmarkt**. In unmittelbarer Umgebung finden sich hier neben einem reichhaltigen kulinarischen Angebot auch zahlreiche Nachversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das markante Bürogebäude ist zeitgemäß und modern ausgestattet. Der **einladende Eingangsbereich mit Portier** sowie eine **Gemeinschaftsterrasse** für die Mieter und hauseigene **Garage** runden das ansprechende Angebot ab.

Die **öffentliche Anbindung** ist durch die Nähe zum **Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz** ideal. Mittels diverser **U-Bahnen, Strassenbahnlinien** und **Bussen** ist eine Verbindung in alle Richtungen gewährleistet. Weiters gelangt man mit der **U1** in nur zwei Stationen **direkt zum Hauptbahnhof**.

Fast Facts:

- 565qm
- 3.OG
- individuelle Raumgestaltung möglich

Ausstattung:

- Heizung und Kühlung über Fancoil
- doppelverglaste, öffnenbare Fenster
- Hohlraumböden mit Teppichfliesen

- Bodentanks für E- und IKT-Verkabelung
- Teeküche
- Sanitärräume

#### Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 16,90 EUR / m<sup>2</sup> / netto
- BK: 3,09 EUR / m<sup>2</sup> / Monat
- **HMZ + BK: 11.310,54 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 13.572,65 EUR (inkl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin** (gerne auch **spätabends** oder am **Wochenende**).

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap