

**Modernes Büro inklusive Lagerräume in Top-Lage Wiens -  
Jetzt mieten für 1.350,00 €!**



**Objektnummer: 13668**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Gesamtfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 189,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mitrovic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

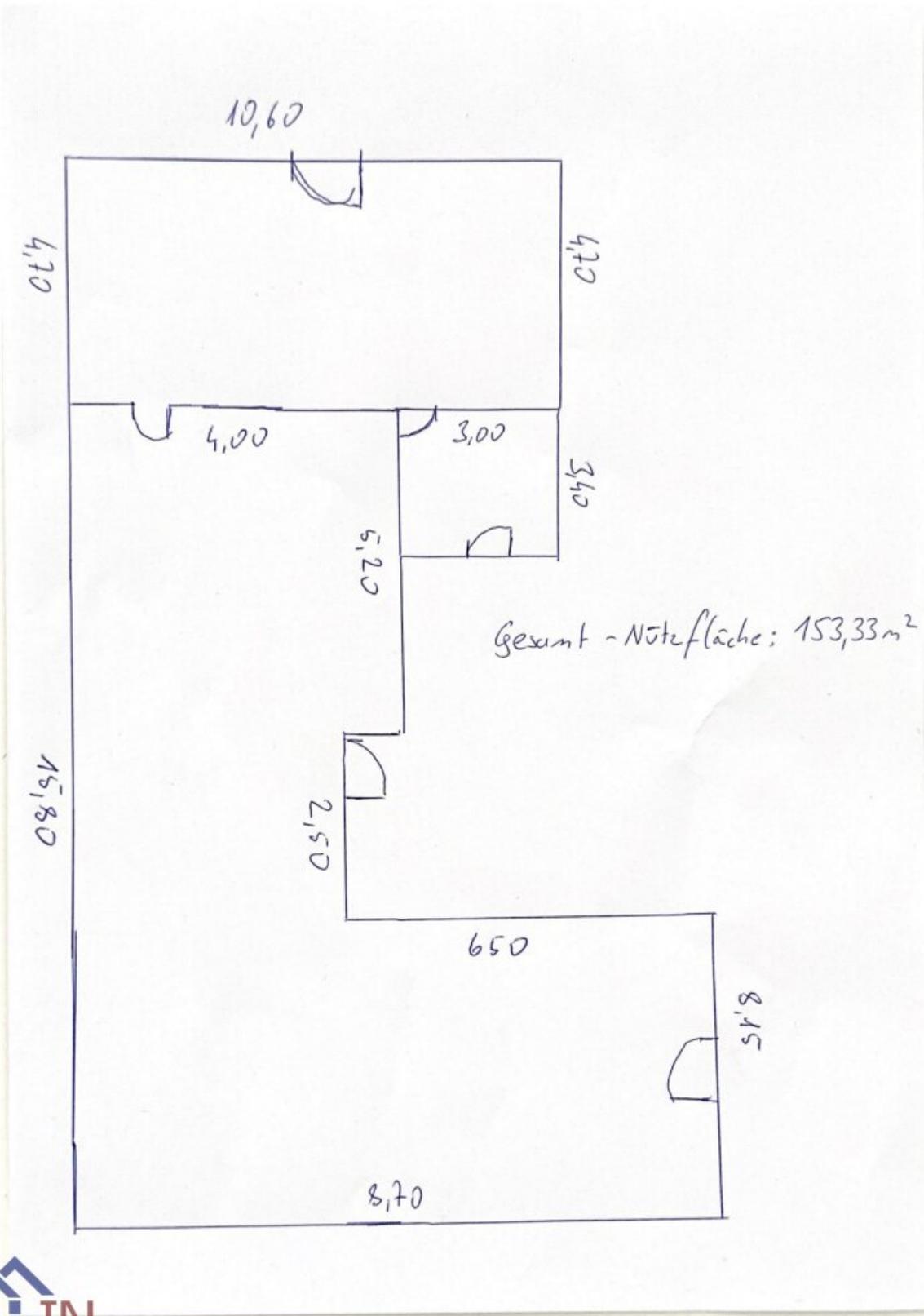
T +4319530500  
H +436645855355

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









## Objektbeschreibung

### ***Sie suchen eine repräsentative Bürofläche in zentraler Lage in Wien?***

Dann ist dieses Objekt in 1170 Wien genau das Richtige für Sie! Auf einer Fläche von insgesamt 220m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie alles, was Sie für Ihren Geschäftsbetrieb benötigen.

Das Büro inkl. Lagerräume befindet sich im Erdgeschoss eines typischen Wiener Gebäudes und besticht durch seine neuwertige Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind in einem neuwertigen Zustand und bieten Ihnen somit die Möglichkeit, sich direkt mit Ihrem Unternehmen einzurichten, ohne lange Umbau- oder Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen.

Der Eingangsbereich ist mit eleganten Fliesen im Holzlook versehen und führt Sie direkt in den großzügigen Empfangsbereich. Hier können Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner in einem stilvollen Ambiente begrüßen. Ein Sicherheitskammersystem bestehend aus 12 Kameras, bietet Ihnen zusätzliche Sicherheit und überwacht Ihr Eigentum rund um die Uhr.

Die Büro- oder Praxisfläche verfügt über einen weiteren separaten Raum, welcher als Teeküche und/oder Garderobe dienen kann, sowie eine Toilette für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Dank der Gas-Etagenheizung haben Sie die Möglichkeit, die Raumtemperatur individuell zu regulieren und somit für ein angenehmes Arbeitsklima zu sorgen. Die Kunststoffenster sind mit einem Blendschutz ausgestattet, der für ausreichend Tageslicht sorgt und gleichzeitig vor unerwünschten Blicken schützt.

### Infrastruktur und Lage:

Die Lage dieser Immobilie ist perfekt für einen Geschäftsstandort. Sie erreichen die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in wenigen Gehminuten. Auch für Kunden, die mit dem Auto anreisen, stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Desweiteren gibt es direkt vor dem Eingang eine Parkmöglichkeit für Ladetätigkeiten mit Lastfahrzeugen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Büro- oder Praxisfläche in 1170 Wien und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in dieser zentralen Lage zu etablieren und von der idealen Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu profitieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Herr Mitrovic

Telefon: +43 664 58 55 355

E-Mail: mitrovic@fairin.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap