

**Exklusive große Bürofläche mit Innenstiege und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten | + U-Bahnnähe! |**



**Objektnummer: 6013/784**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	449,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	449,48 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	449,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 136,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,26
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.055,23 €
<b>Kaltmiete</b>	7.826,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	771,65 €
<b>USt.:</b>	1.565,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



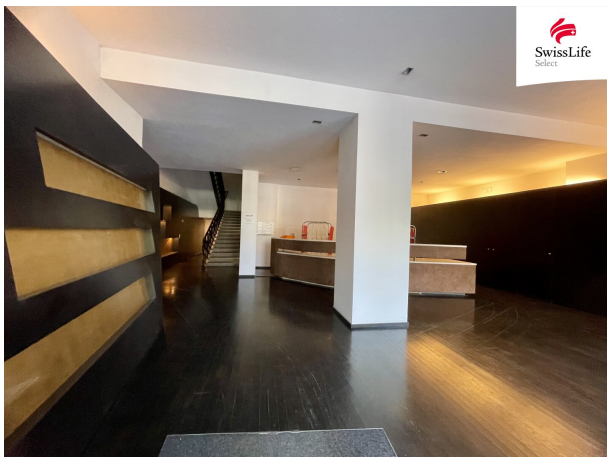
**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

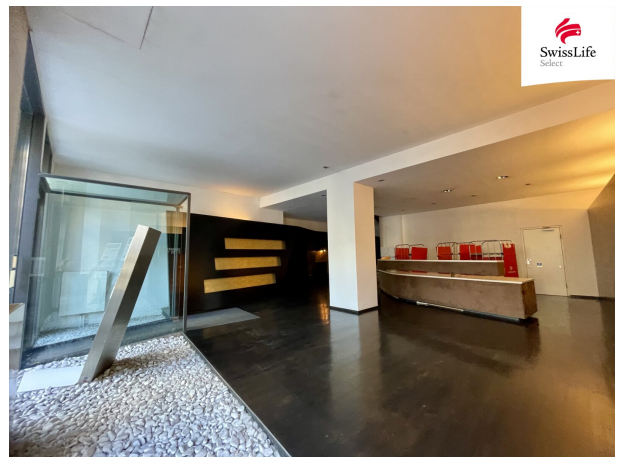




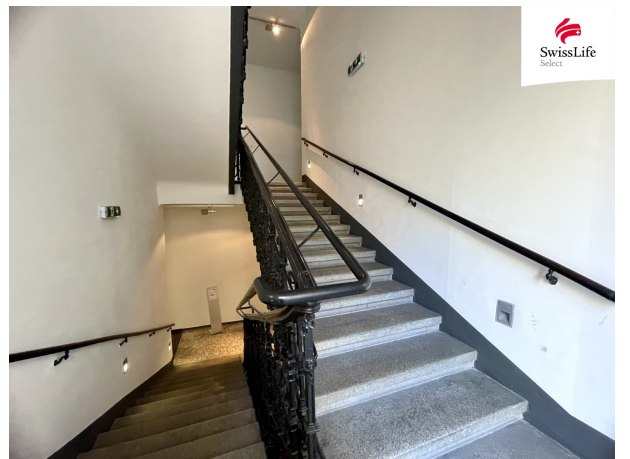
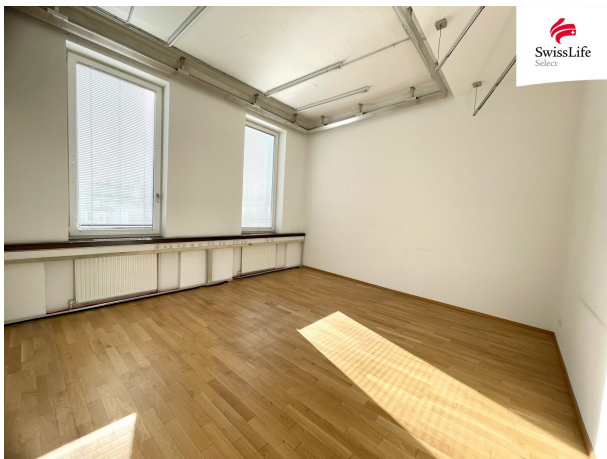
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select





Geräumige Bürofläche mit Innenstiege und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten | Top-Lage nahe U-Bahn |



Ansprechpartner  
Stephanie Zowa



Geräumige Bürofläche mit Innenstiege und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten | Top-Lage nahe U-Bahn |



Ansprechpartner  
Stephanie Zowa



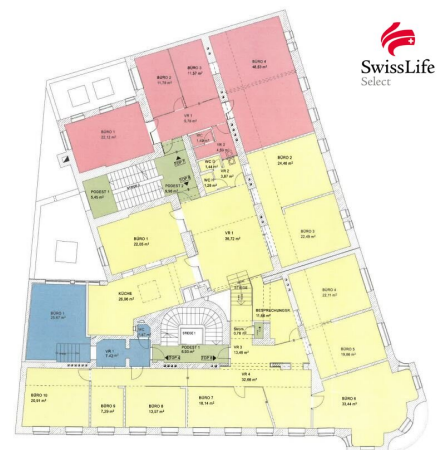
Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

Geräumige Bürofläche mit Innenstiege und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten | Top-Lage nahe U-Bahn |



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

Geräumige Bürofläche mit Innenstiege und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten | Top-Lage nahe U-Bahn |

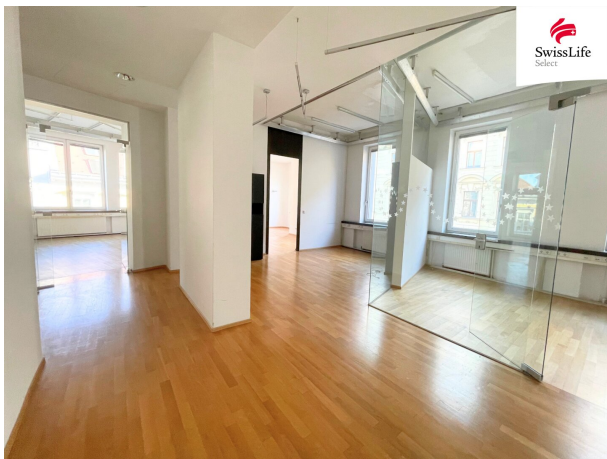








  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select

## Objektbeschreibung

In der begehrten Kaiserstraße bieten wir eine außergewöhnliche Bürofläche mit beeindruckenden 450 m<sup>2</sup> zur Vermietung an. Diese repräsentative Büroeinheit besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Anbindung. Die Nähe zur U6 sowie zahlreichen weiteren Verkehrsanbindungen machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Lage legen.

### Highlights der Bürofläche:

- **449,48 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** verteilt auf viele helle Büroräume, die durch ihre offene Gestaltung eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Teamräume, Einzelbüros oder Konferenzräume.
- **Elegante Innenstiege**, die die Büroräume perfekt miteinander verbindet und für ein großzügiges Raumgefühl sorgt.
- Die Räume sind hell und modern gestaltet und bieten ein ansprechendes Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.
- Optimal geeignet für Unternehmen, die eine großzügige und flexible Arbeitsumgebung suchen.

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage ist bekannt für ihre hervorragende Infrastruktur und lebendige Umgebung. Profitieren Sie von zahlreichen Cafés, Restaurants, Supermärkten und Geschäften in unmittelbarer Nähe – eine Bereicherung für Ihre Mitarbeiter und Kunden.

- **Direkte Anbindung an die U6-Station** und weitere öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Zentrale Lage, die eine optimale Erreichbarkeit und ein dynamisches Arbeitsumfeld bietet.

**Machen Sie dieses repräsentative Büro zu Ihrem neuen Unternehmensstandort!** Erleben Sie eine moderne und großzügige Arbeitsumgebung in einem renommierten Umfeld. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!**

### **Zusätzliche Kosten:**

Die Heizkosten für dieses Büro belaufen sich aktuell auf € 292,16 zzgl Ust.

**Kontaktieren Sie mich gerne für detaillierte Informationen oder eine persönliche Besichtigung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap