

**Top Büro/Praxisflächen (inkl. Klimaanlage /  
Garagenplätze) - (140m<sup>2</sup> je Stockwerk) bzw. 560m<sup>2</sup>  
Favoritenstrasse/Gudrunstrasse zu vermieten**



**Objektnummer: 388**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien, Favoriten                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 143,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 143,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 143,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 17,55 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,71                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.100,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.850,00 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,69 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 750,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 570,00 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

In den Betriebskosten ist bereits Heizung und Strom inklusive.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

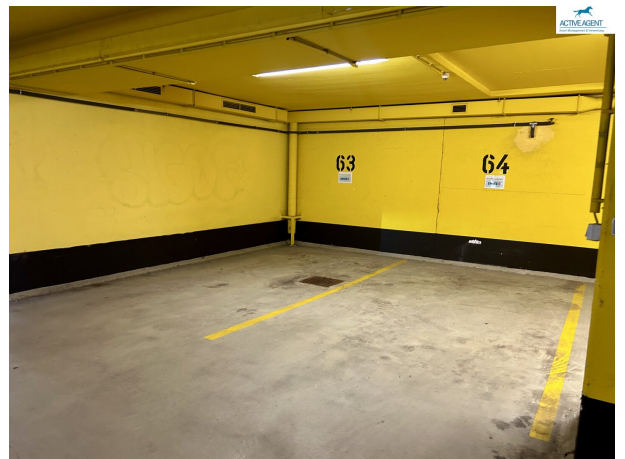


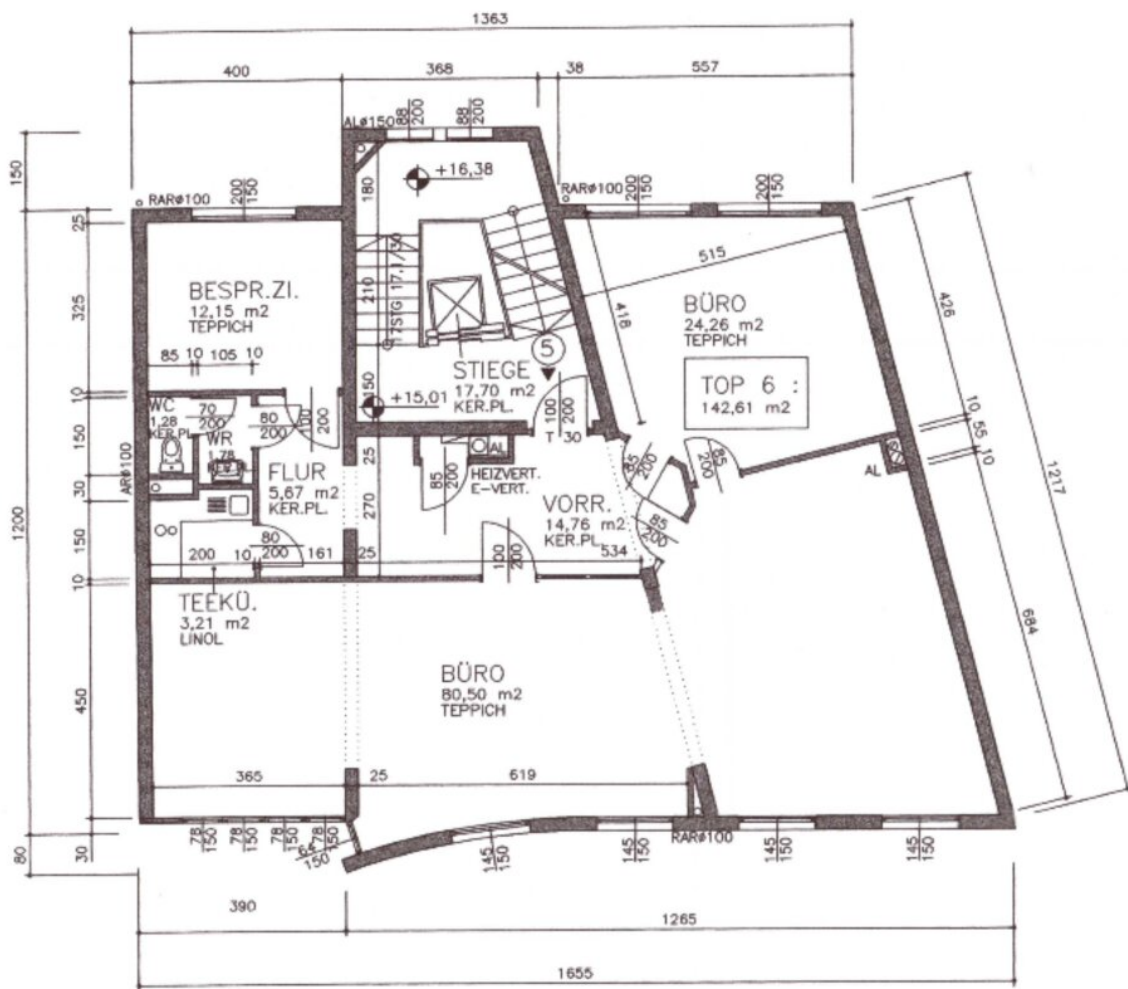
**Mag. Philipp Mayer**





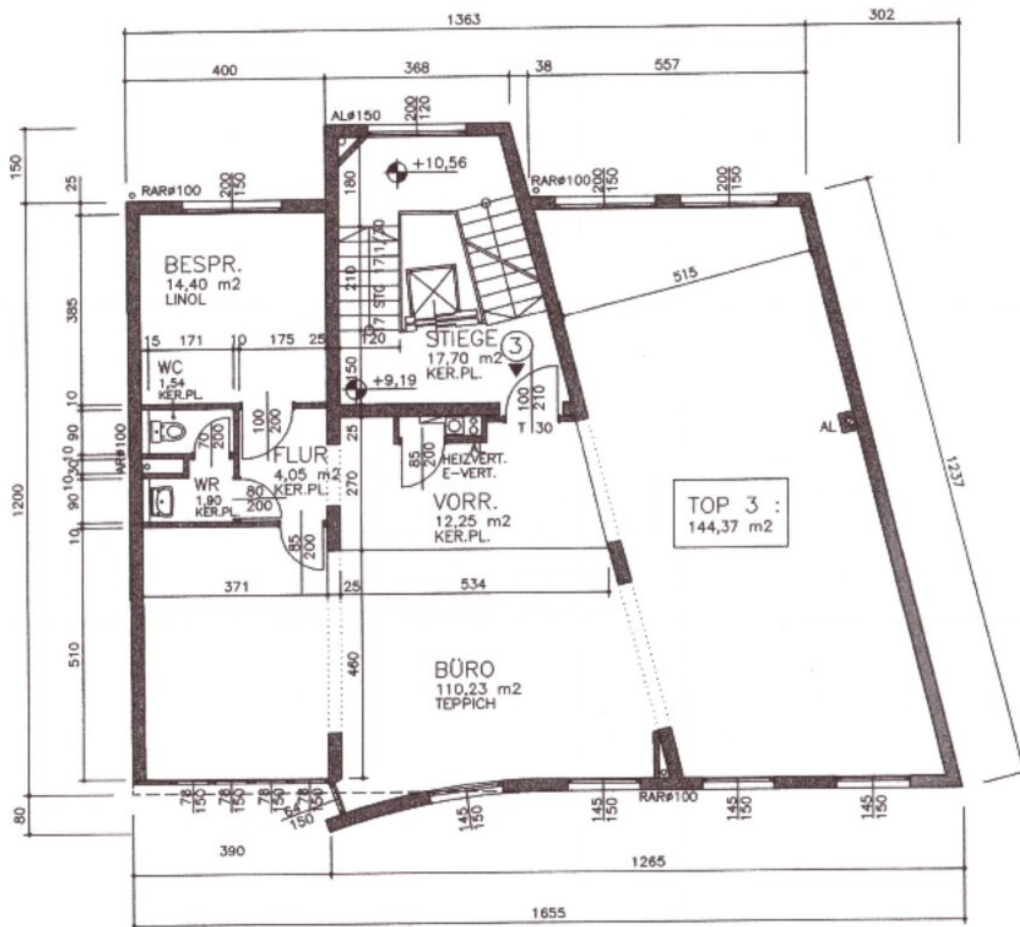






ALLE BÜRORÄUME TEPPICHBODEN B1, Q1  
 ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME THERMISCH ENTLÜFTET

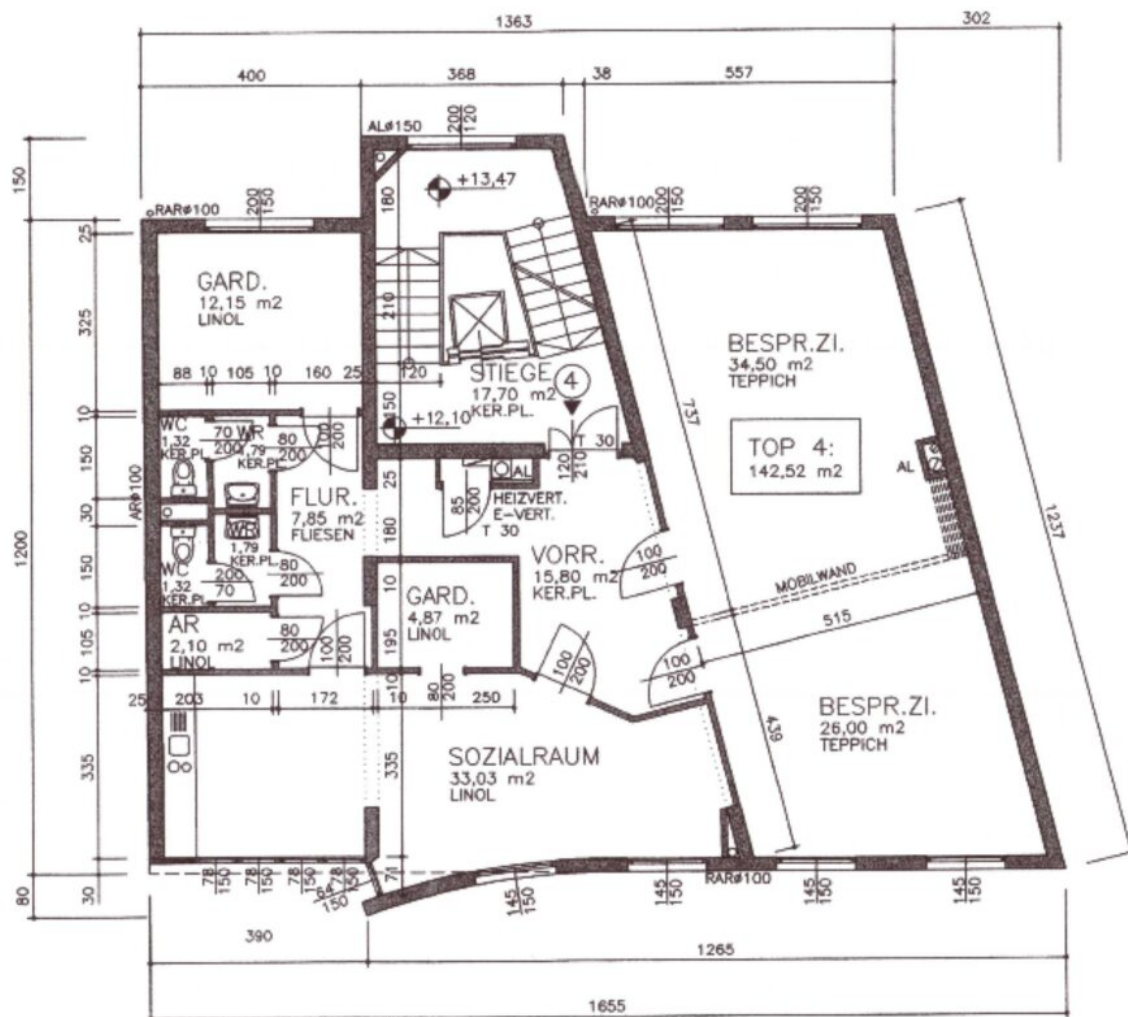
## 5. STOCK



ALLE BÜRORÄUME TEPPICHBODEN B1, Q1  
 ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME THERMISCH ENTLÖFTET

3. S T O C K





ALLE BÜORÄUME TEPPICHBODEN B1, Q1  
 ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME THERMISCH ENTLÜFTET

## 4. STOCK

## Objektbeschreibung

In bester Lage von Wien Ecke Favoritenstrasse / Gudrunstrasse befindet sich diese großzügige Immobilie, die als Büro oder Praxis genutzt werden kann. Mit einer Fläche von insgesamt 143m<sup>2</sup> bzw. 560m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für ein erfolgreiches und professionelles Arbeiten.

### Ihre Vorteile:

- Super Ausstattung
- Lift
- Klimaanlage
- Verkabelung vorhanden
- Fenster mit Jalousien
- Bequeme Garage im Haus (hier können Stellplätze dazu genommen werden)

Gerne können wir Ihr Konzept besprechen und wie Sie die Fläche übernehmen möchten.

In den Betriebskosten ist bereits Strom, Heizung, Klima usw. enthalten.

Die Immobilie besticht durch ihre gepflegte Ausstrahlung und den modernen Charme. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und bieten einen atemberaubenden Blick auf die Stadt. Hier können Sie sich inspirieren lassen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Die verschiedenen Bodenbeläge wie Dielen, Estrich, Fliesen, Kunststoffboden, Laminat und Teppichboden verleihen dem Büro eine individuelle Note und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Etagenheizung und Zentralheizung sorgen für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und ermöglichen somit ein ganzjähriges Arbeiten ohne Einschränkungen.

Klimaanlage im Sommer ist auch installiert.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle, eine U-Bahnstation, eine Straßenbahnhaltestelle und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anreise. Auch für Kunden und Geschäftspartner ist die Immobilie somit bestens erreichbar.

Eine weitere Besonderheit der Lage ist die Vielfalt an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren. Somit ist eine optimale Versorgung gewährleistet und Sie können sich ganz auf Ihre Arbeit konzentrieren.

Nutzen Sie die Chance und mieten Sie diese einzigartige Immobilie in 1100 Wien. Hier erwartet Sie ein modernes und repräsentatives Arbeitsumfeld, das keine Wünsche offen lässt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap