

**OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 316 m2 - Nähe  
TU/Karlsplatz**



**Objektnummer: 271543737**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	316,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.342,26 €
<b>Kaltmiete</b>	6.319,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	976,84 €
<b>USt.:</b>	1.263,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine **ca. 316 m<sup>2</sup> große Bürofläche** in einem der beliebtesten Viertel im **4. Bezirk** von Wien. Die Lage, unweit des **Naschmarktes** und **Karlsplatzes**, garantiert nicht nur eine **hervorragende Verkehrsanbindung**, sondern auch eine lebendige Umgebung mit vielen **Restaurants, Cafés** und **Freizeitmöglichkeiten**, die den Büroalltag bereichern.

Die **öffentlichen Verkehrsmittel** sind bestens erreichbar, mit U-Bahn-Stationen der Linien **U1, U2** und **U4** in direkter Nähe sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Zielen in Wien bieten.

In der Ebene stehen Ihnen zusätzlich **weitere Flächen** zur Verfügung:

- **ca. 250 m<sup>2</sup>**
  
- **ca. 707 m<sup>2</sup>**

Sie haben auch die Möglichkeit, die **gesamte Fläche von ca. 1273 m<sup>2</sup>** anzumieten. Dabei können die **Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Vorstellungen** gestaltet werden, um sie optimal auf die spezifischen Bedürfnisse Ihres Unternehmens zuzuschneiden – sei es für Büros, Besprechungsräume oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

### Raumaufteilung:

- Abstellraum
  
- 6 **separate** Büroräume
  
- Teeküche
  
- getrennte Toilette

### Highlights



- **Zentrale Lage** im 4. Bezirk
- **Moderne Ausstattung** und flexible Nutzung
- **Vielfältige Gastronomie** in der Nähe
- **Exzellente Verkehrsanbindung**

#### **Kosten:**

- **Miete netto: € 5.342,26**
- **Miete brutto: € 7.582,94**
- **BK/m<sup>2</sup>: € 3,09**

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

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