

**Büro perfekt angebunden an die U-Bahn - 5 Min zu Fuß!**



**Objektnummer: 6013/835**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

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

T +43 664 30 699 80



## Objektbeschreibung

Wir bieten eine außergewöhnliche Bürofläche mit beeindruckenden 430 m<sup>2</sup> zur Vermietung an. Diese repräsentative Einheit überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Anbindung. Die hervorragende Nähe zu einer U-Bahn-Linie sowie weiteren Verkehrsanbindungen macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Lage legen.

### Highlights der Bürofläche:

- **430,20 m<sup>2</sup> Gesamtfläche:** Aufgeteilt in helle Büroräume mit offener Gestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Teamräume, Einzelbüros oder Konferenzräume.
- **Moderne und helle Gestaltung:** Die Räumlichkeiten bieten ein ansprechendes Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.
- **Flexible Nutzung:** Optimal geeignet für Unternehmen, die eine großzügige und vielseitige Arbeitsumgebung suchen.

### Lage und Infrastruktur:

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und lebendige Atmosphäre aus. Ihre Mitarbeiter und Kunden profitieren von zahlreichen Cafés, Restaurants, Supermärkten und Geschäften in der Nähe.

- Direkte Anbindung an eine U-Bahn-Station sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Zentrale Lage mit optimaler Erreichbarkeit und einem dynamischen Arbeitsumfeld.

### Ihr neuer Unternehmensstandort:

Erleben Sie eine moderne, großzügige Arbeitsumgebung in einem repräsentativen Umfeld.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser besonderen Bürofläche!

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

### **Zusätzliche Kosten:**

Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf € 775 zzgl Ust.

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 <1.000m

#### **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