

**Ab sofort! Jetzt zugreifen! Exklusives Büro mit großem  
Glasfront!**



**Objektnummer: 5561/2519**  
**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

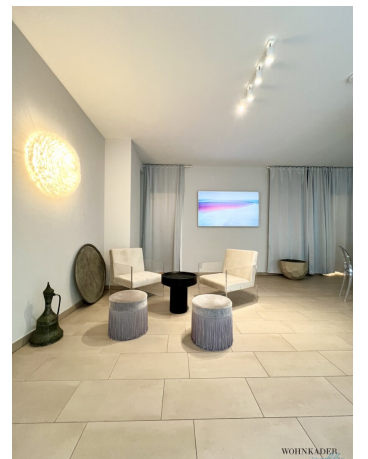
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,65 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	46,65 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	46,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	968,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.095,92 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,06 €
<b>USt.:</b>	219,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.945,31 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

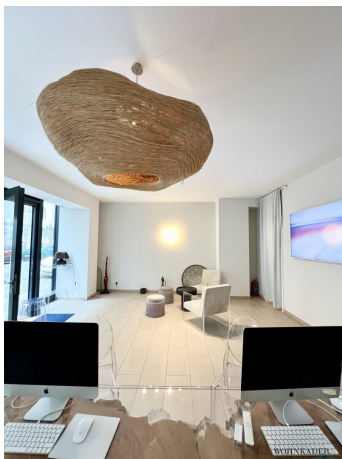


**Mag. Mariya Stazic**



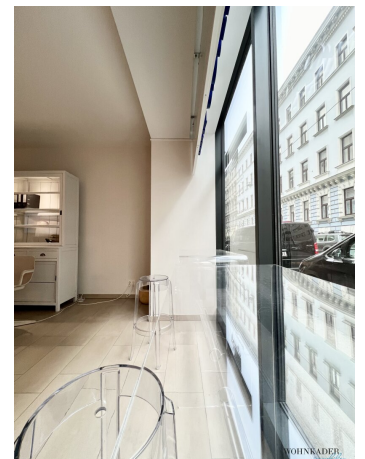








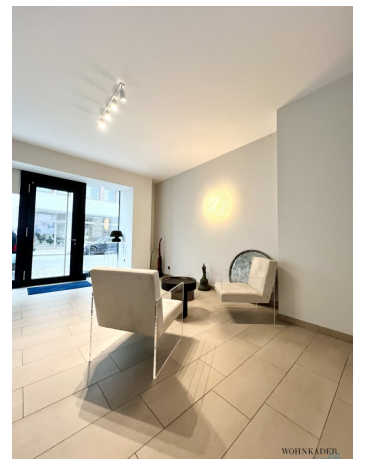


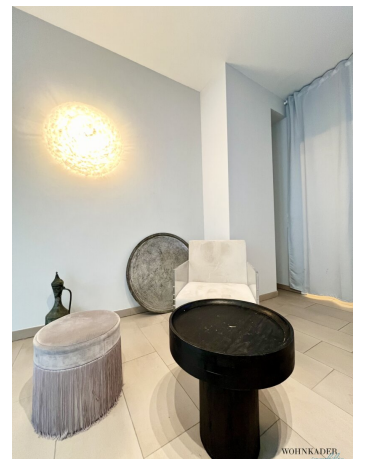




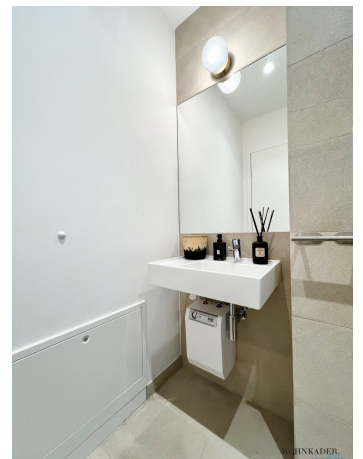








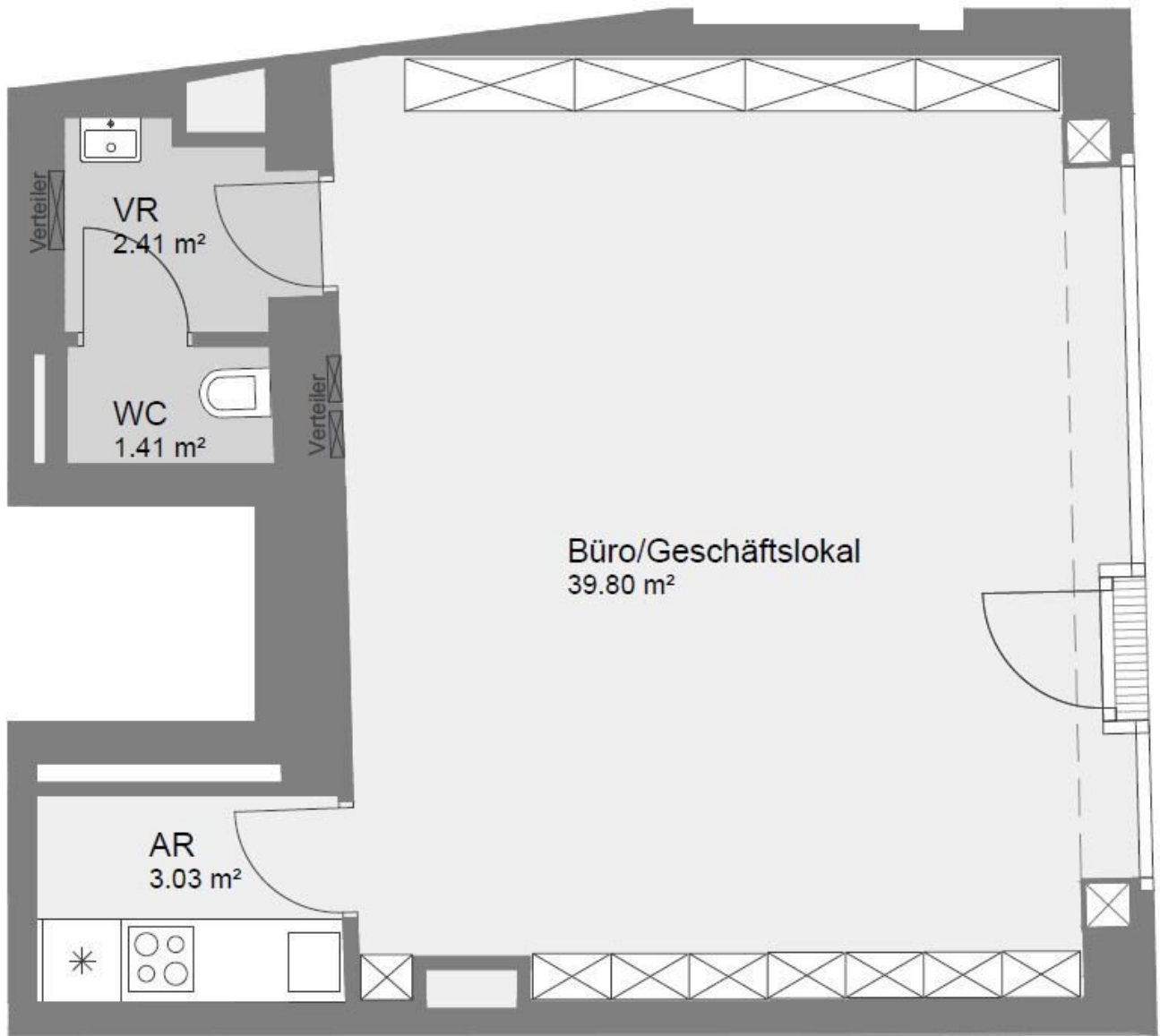














## Objektbeschreibung

### Smarte Geschäftslokal zur Vermietung ab sofort – Ideal für Ihr Business!

Dieses attraktive Geschäftslokal bietet eine großzügige Gesamtfläche von 46,65 m<sup>2</sup>, darunter etwa 40 m<sup>2</sup> einen offenen Büroraum mit einer beeindruckenden **großen Glasauslage**. Die moderne, raumhohe Fensterfront sorgt nicht nur für eine optimale Belichtung, sondern auch für hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Präsenz direkt an der Straße – ideal für Ihr Unternehmen.

Das Büro befindet sich in einem 2020 erbauten, modernen Gebäude und wurde bis zuletzt von einer innovativen Firma genutzt.

Das Büro ist in einem Top-Zustand und bereit für die sofortige Übernahme. Hier finden Sie ideale Voraussetzungen, um Ihr Unternehmen direkt und problemlos in einem modernen Umfeld weiterzuentwickeln.

Verpassen Sie nicht diese tolle Gelegenheit, Ihr Business in diesem exklusiven Bürostandort zu etablieren!

Miete netto: € 968,38

Betriebskosten netto: € 127,54

Gesamt netto: € 1.095,92

Zuzüglich 20 % USt.: € 219,18

**Gesamtbetrag brutto: € 1.315,10**

Monatliche **Heizkosten-Akonto: € 82,80 zuzüglich 20 % USt** Die Nutzungsabrechnung erfolgt jährlich nach Verbrauch.

---

### Smart Business Premises for Rent – Available Immediately – Ideal for Your Business!

This attractive commercial space offers a generous total area of **46.65 m<sup>2</sup>**, including approximately **40 m<sup>2</sup>** of an open office space with an impressive large glass storefront. The modern, floor-to-ceiling window façade ensures not only optimal lighting but also excellent visibility and high street presence—ideal for your business.

The office is located in a **modern building constructed in 2020** and was most recently used by an innovative company.

The office is in **top condition** and ready for immediate occupancy. Here, you will find the ideal conditions to further develop your business seamlessly in a modern environment.

Don't miss this great opportunity to establish your business in this exclusive office location!

Rent net: € 968.38

Operating costs net: € 127.54

Total net: € 1,095.92

Plus 20% VAT: € 219.18

**Total gross amount: € 1,315.10**

**Monthly heating cost advance: € 82.80 plus 20% VAT.** The utility costs are settled annually based on actual consumption.

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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