

# Topmodernes Büro mit bester Infrastruktur! Garagen verfügbar!



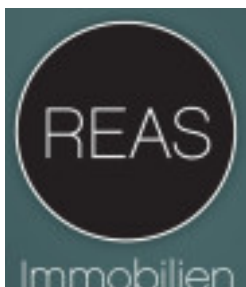
**Objektnummer: 3656**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.935,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.086,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.151,50 €
<b>USt.:</b>	1.217,30 €

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Die in dem Plan gemachten Angaben, Darstellungen und Bilder werden nicht inhaltlicher Natur- und  
 Kaufverträge, sofern dies nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart wird. Für die Richtigkeit, Vollstän-  
 digkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben sind Zifferangaben.

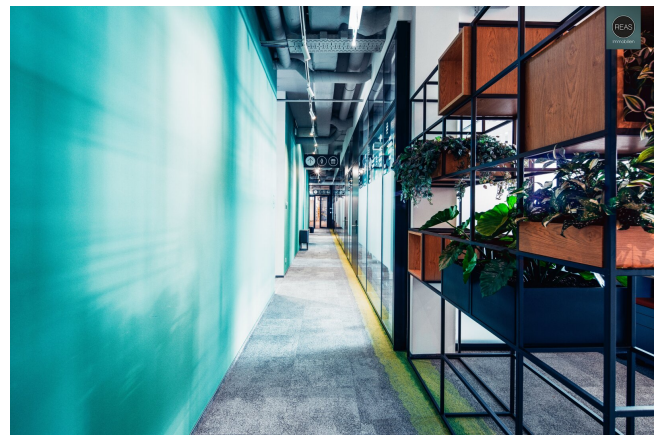
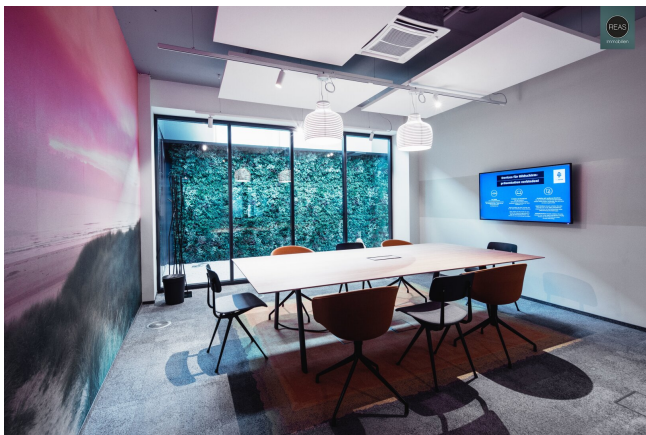








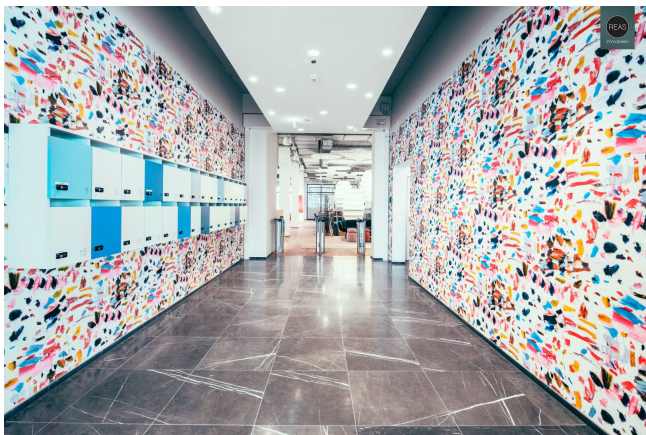






























# 4.OG



Die in dem Plan gemachten Angaben, Darstellungen und Bilder werden nicht Inhalt der Miet- und Kaufverträge, sofern dies nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart wird. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben sind Cirka-Angaben.



## Objektbeschreibung

### **Zur Vermietung gelangen topmoderne Büroflächen mit einzigartiger Infrastruktur!**

Zur Vermietung steht eine wunderschöne Bürofläche im 4. Stock (mit Lift) eines modernen Bürogebäudes mit Front-Desk, hochwertigen Allgemeinbereichen sowie Freiflächen, Garage im Haus, diverse zusätzlich buchbare Räume, uvm.

Miete: Netto € 21,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 4.935,00 zzgl. BK Netto € 1.151,50 = Netto Gesamt € 6.086,50 zzgl. 20% Ust. € 1.217,30 = Brutto Gesamt € 7.303,80

Betriebskosten **inkl.** Heizung und Kühlung!

Miete exkl. Garagenstellplätze. Preis, Anzahl und Verfügbarkeit sind noch zu besprechen.

Standard Ausbau: Noch zu verhandeln.

Befristung: Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf!

Kaution: Höhe noch zu verhandeln.

### **Willkommen in einer vollkommen neuen Arbeitswelt!**

Dieses Objekt ist mehr als nur ein Büro. Es ist die moderne Symbiose aus Arbeit und Leben – jetzt auch inmitten des 3. Wiener Gemeindebezirks mit dem beliebten Rochusmarkt in nur wenigen Gehminuten sowie den beiden Belvedere Barockschlössern.

### **Flexibilität neu definiert.**

Auf einer Fläche von über 9.300 m<sup>2</sup> finden große Unternehmen, aber auch Teams und Freelancer den für sie idealen Arbeitsraum. Ob maßgeschneiderte Großfläche mit individuellem Eingang oder eigenes Büro sowie Einzelarbeitsplatz im Shared Office Bereich: Alle Bürogrößen lassen sich flexibel monatlich anpassen. Bei Mietzeiten schon ab 1 Monat und sofortiger Verfügbarkeit

zahlen Member nur das, was sie tatsächlich brauchen.

### **Praktisch alles unter einem Dach.**

Auch darüber hinaus lässt dieses Objekt keine Wünsche offen. Die lebendige Community bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den geschäftlichen wie privaten Austausch, der



Welcome Desk umfasst viele exklusive Mieter-Services und die großzügige Büro-Infrastruktur hat alles von Lounges bis Meeting-Räume. Zudem finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.

### **Optimale Verkehrsanbindung.**

Dieses moderne Bürogebäude steht für zeitgemäße Mobilität. Sowohl mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr als auch per Rad und E-Bike ist es sehr einfach zu erreichen.

### **Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <500m



Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap