OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 250 m² - Nähe TU/Karlsplatz

Objektnummer: 271543739

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	249,70 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	65,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.219,93 €
Kaltmiete	4.991,56 €
Miete / m²	15,90 €
Betriebskosten:	771,63 €
USt.:	998,32 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

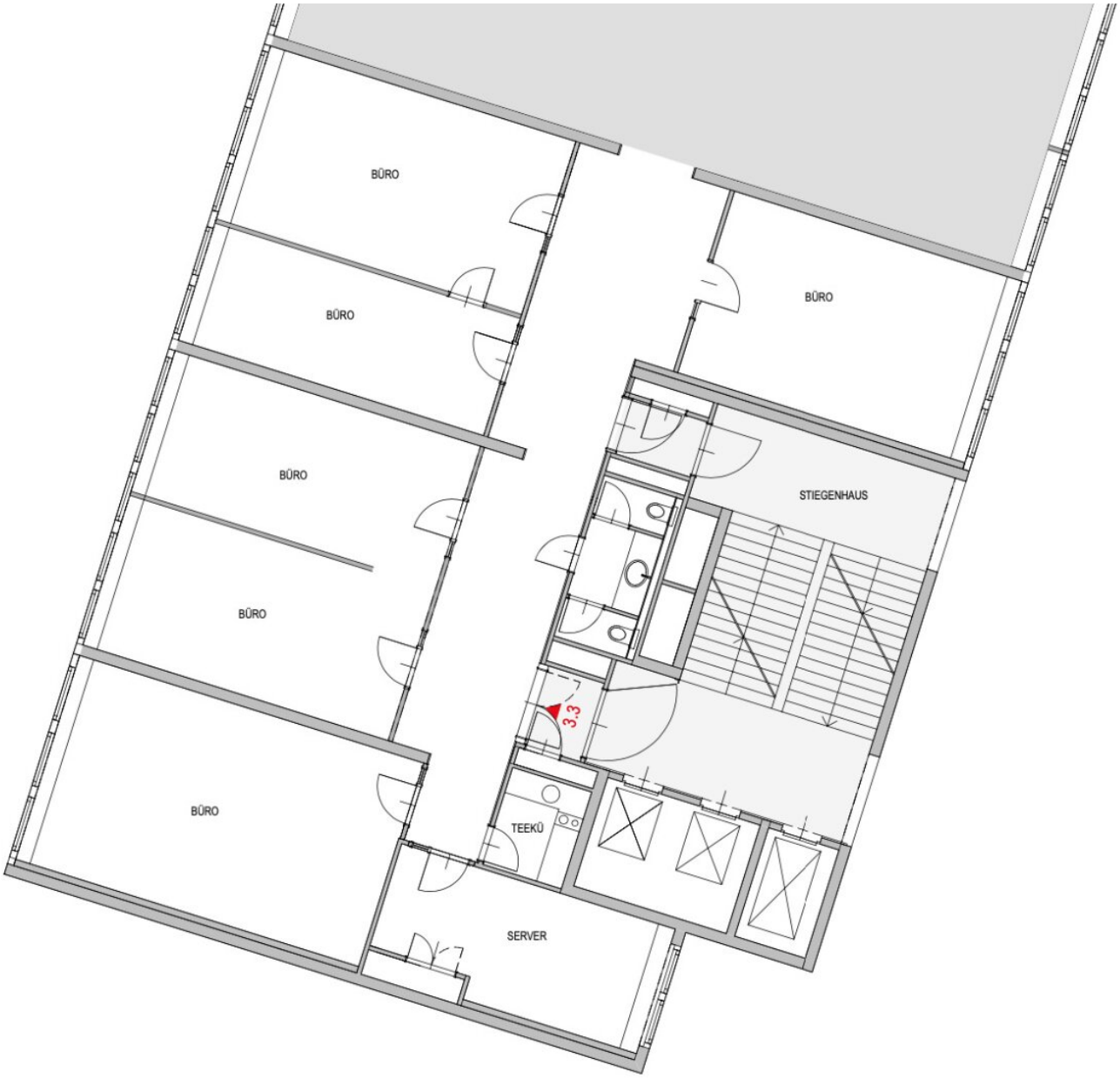
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Stiege 1
Lift

InfraSoft

Stiege 2
0C4

OC4


BÜRO
BÜRO
BÜRO
BÜRO
BÜRO
BÜRO
STIEGENHAUS
3.3
TEEKÜ
SERVER

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine **250 m² 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. 707 m²**
- **ca. 316 m²**

Sie haben auch die Möglichkeit, die **gesamte Fläche von ca. 1273 m²** 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:

- 6 Büroräume
- 1 Serverraum
- Teeküche
- getrennte Toiletten

Highlights

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

Kosten:

- Miete netto: € **4.219,93**
- Miete brutto: € **5.989,88**
- BK/m²: € 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 <500m
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