# OC4 Modernes Büro in der Operngasse ca. 707m<sup>2</sup> - Nähe TU/Karlsplatz



Objektnummer: 271543738
Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:

Diro / Praxis

Osterreich

PLZ/Ort:

1040 Wien

707,30 m²

Zimmer: WC:

Heizwärmebedarf: 65,10 kWh / m² \* a

19

 Kaltmiete (netto)
 11.246,07 ∈ 

 Kaltmiete
 13.431,80 ∈ 

 Miete / m²
 15,90 ∈ 

 Betriebskosten:
 2.185,73 ∈ 

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 Verfügung.





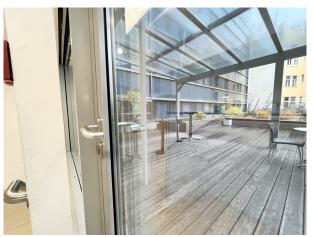




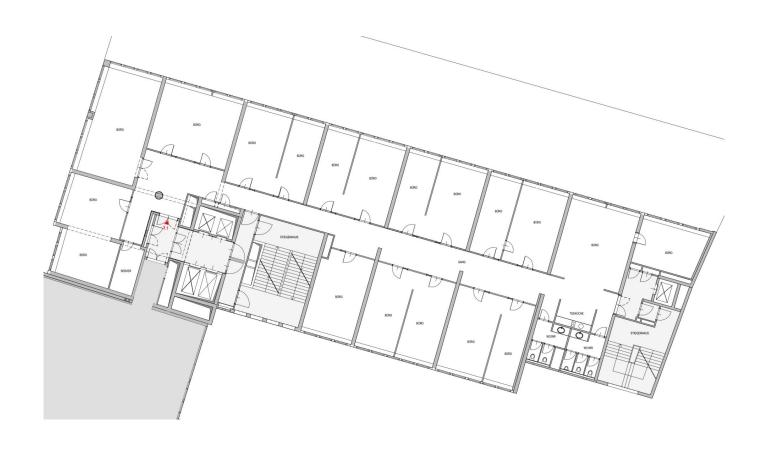












## **Objektbeschreibung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine **707,30 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. 250 m<sup>2</sup>
- ca. 316 m<sup>2</sup>

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:

- Abstellraum
- 19 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: 13.431,80 € (zzgl. Ust)
- Miete brutto:16.118,16 € (inkl. Ust)
- 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 <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