

## **BÜRO IN INNERSTÄDTISCHER RUHELAGE - IDEAL FÜR START-UPS & KREATIVAGENTUREN**



**Objektnummer: 2344**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	76,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.326,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,68 €
<b>USt.:</b>	265,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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



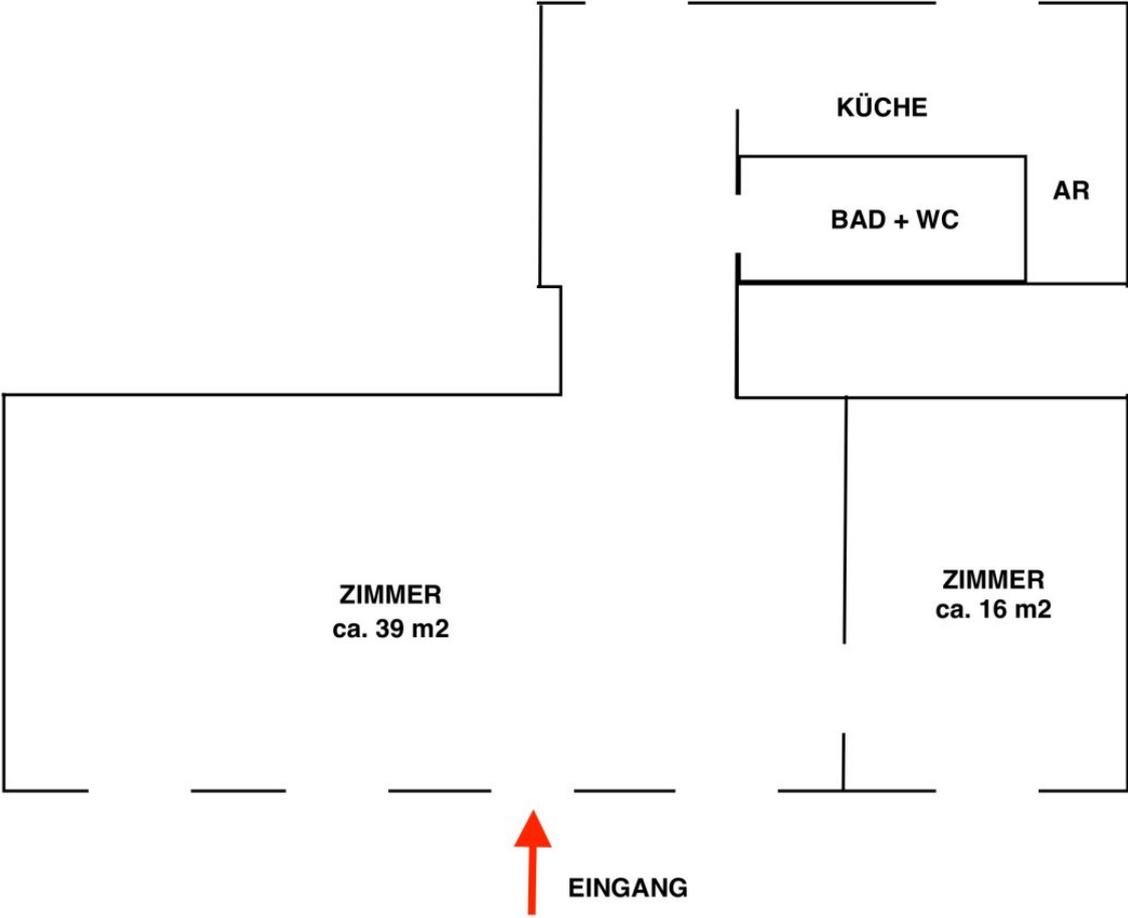








**PLANSKIZZE (nicht maßstabsgetreu)**



# Objektbeschreibung

## SCHOTTENTOR - VOTIVPARK - UNIVERSITÄTSVIERTEL

### Im Herzen von Wien, am Rande der Innenstadt!

Dieses attraktive Büro befindet sich in einer ruhigen Innenhoflage im Herzen von Wien, in unmittelbarer Nähe zum Schottentor, dem Votivpark und dem Universitätsviertel. Die sofort bezugsfertigen Räumlichkeiten bieten eine gepflegte Ausstattung und sind ideal für Unternehmen, die eine inspirierende und ruhige Arbeitsumgebung suchen.

Das Büro eignet sich ideal für verschiedene Unternehmensarten, darunter Start-ups, Beratungsfirmen, Kreativagenturen oder auch als Co-Working-Space. Die ruhige Innenhoflage ermöglicht konzentriertes Arbeiten, während die zentrale Lage eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- 2 ZIMMER
- TEEKÜCHE MIT AR
- DURCHGANGSBEREICH
- BAD MIT DUSCHE UND WC

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Bad mit Dusche
- Teeküche

## **LAGE:**

Der Votivpark, eine grüne Oase in der Stadt, lädt zu entspannenden Pausen im Freien ein und fördert ein angenehmes Arbeitsklima. Das Universitätsviertel in der Nähe sorgt für eine lebendige Atmosphäre und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Vernetzung mit Studierenden und Akademikern.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Die U-Bahn-Station "Schottentor" (U2) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

## **RESÜMEE:**

Zusammenfassend bietet dieses ruhig gelegene Büro in Innenhoflage eine hervorragende Gelegenheit für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale, aber dennoch ruhige Arbeitsumgebung legen. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen, der Votivpark und das Universitätsviertel machen diesen Standort besonders attraktiv. Mit der sofort bezugsfertigen und gepflegten Ausstattung ist dieses Büro die perfekte Wahl für einen erfolgreichen Start oder eine Expansion Ihres Unternehmens.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap