

**Modernes Büro/Praxis in Wien: Erstbezug, 132m²,
U-Bahn-Nähe, Top-Ausstattung!**



Objektnummer: 6274/275

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	132,56 m ²
Bürofläche:	132,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.987,83 €
Miete / m²	12,45 €
Betriebskosten:	337,83 €
USt.:	397,57 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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































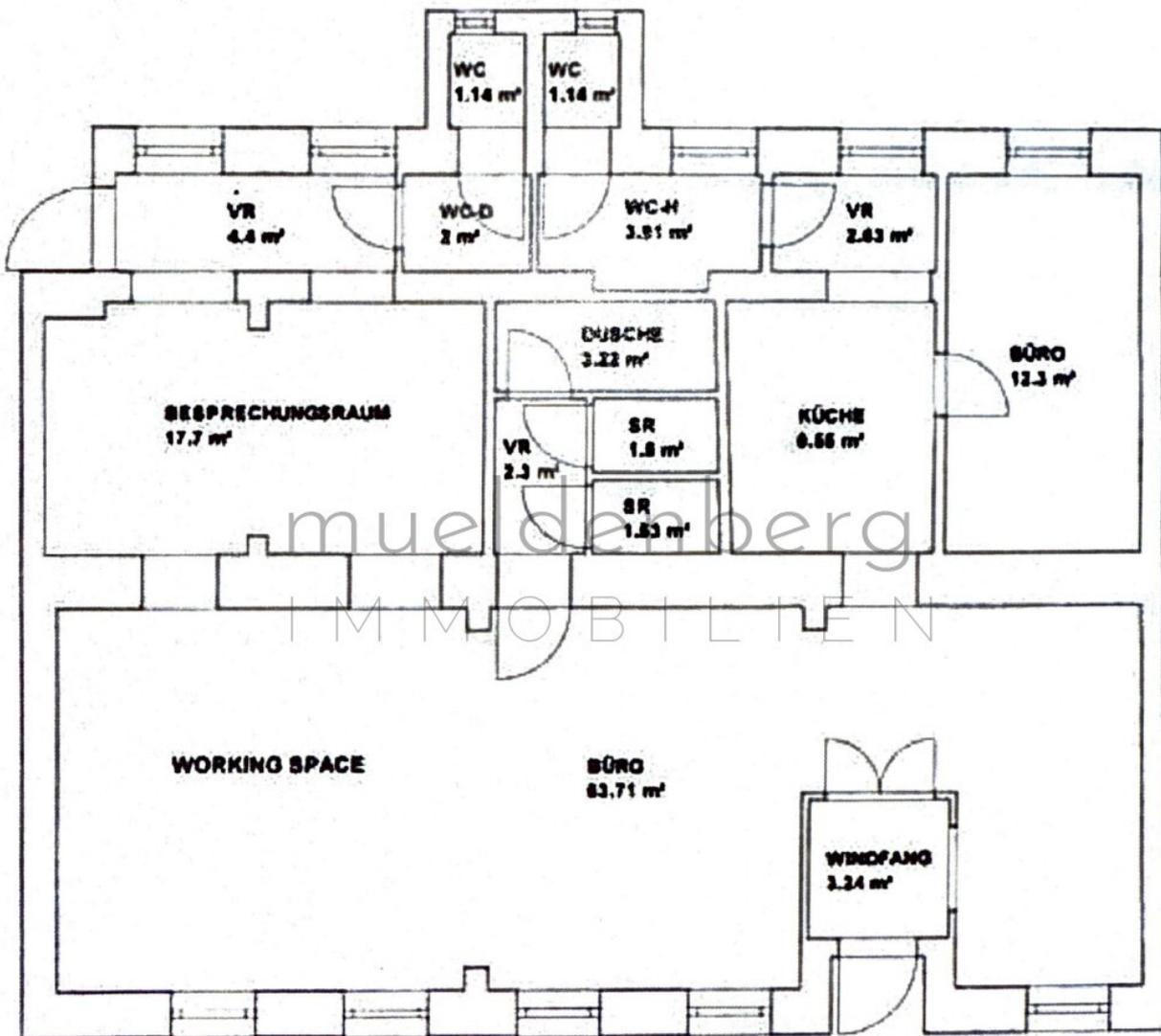












BESPRECHUNGSRAUM
17.7 m²

WC
1.14 m²

WC
1.14 m²

VR
4.4 m²

WC-D
2 m²

WC-H
3.51 m²

VR
2.63 m²

DUSCHE
3.22 m²

BÜRO
12.3 m²

VR
2.3 m²

SR
1.8 m²

KÜCHE
6.55 m²

SR
1.53 m²

WORKING SPACE

BÜRO
63.71 m²

WIRDFANG
3.24 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Immobilie im 10. Bezirk wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Mit einer großzügigen Fläche von 132,56 m² bietet Ihnen diese erstklassige Bürofläche nicht nur ausreichend Platz für kreative Ideen und produktives Arbeiten, sondern auch die perfekte Umgebung, um Ihre Dienstleistungen anzubieten.

Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss und zeichnen sich durch einen modernen Erstbezug aus, der Ihnen die Möglichkeit gibt, sofort einzuziehen und zu starten. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern haben Sie die Flexibilität, Ihre Arbeitsweise individuell zu gestalten. Ob als Besprechungsräume, Büros oder Behandlungsräume - hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Genießen Sie den Komfort von Fliesenböden und einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, egal zu welcher Jahreszeit. In der modernen Einbauküche können Sie sich während der Pausen stärken, während die zwei WCs den täglichen Bedürfnissen gerecht werden.

Sicherheit wird hier großgeschrieben: Eine Alarmanlage sorgt dafür, dass Ihre wertvollen Informationen und Materialien stets geschützt sind. Darüber hinaus gibt es einen praktischen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Platz für Ihre Utensilien bietet.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sind Sie hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden eine ideale Erreichbarkeit garantiert. Ob für Meetings oder Kundenbesuche – die zentrale Lage in Wien macht Ihr neues Büro oder Ihre Praxis zu einem attraktiven Standort.

Für eine monatliche Netto Miete von 1.987,83 € erhalten Sie nicht nur eine moderne und gut ausgestattete Immobilie, sondern auch die Möglichkeit, in einem aufstrebenden Stadtteil zu arbeiten, der von Dynamik und Kreativität geprägt ist. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in dieser einzigartigen Bürofläche.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues berufliches Zuhause vorzustellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.