

**# SQ - GROSSZÜGIGES BÜRO ca. 9 ZIMMER -  
PRATERSTRASSE - 1020 - U-BAHN NÄHE - U1**



**Objektnummer: 21080**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	255,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	255,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	255,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202

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



SC  
MAKLER

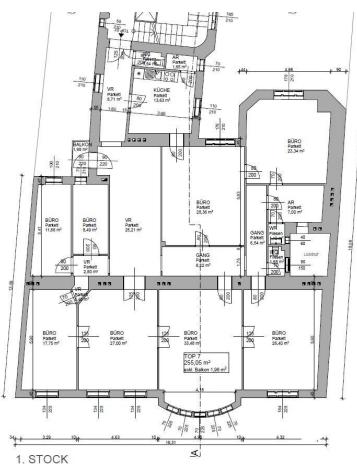


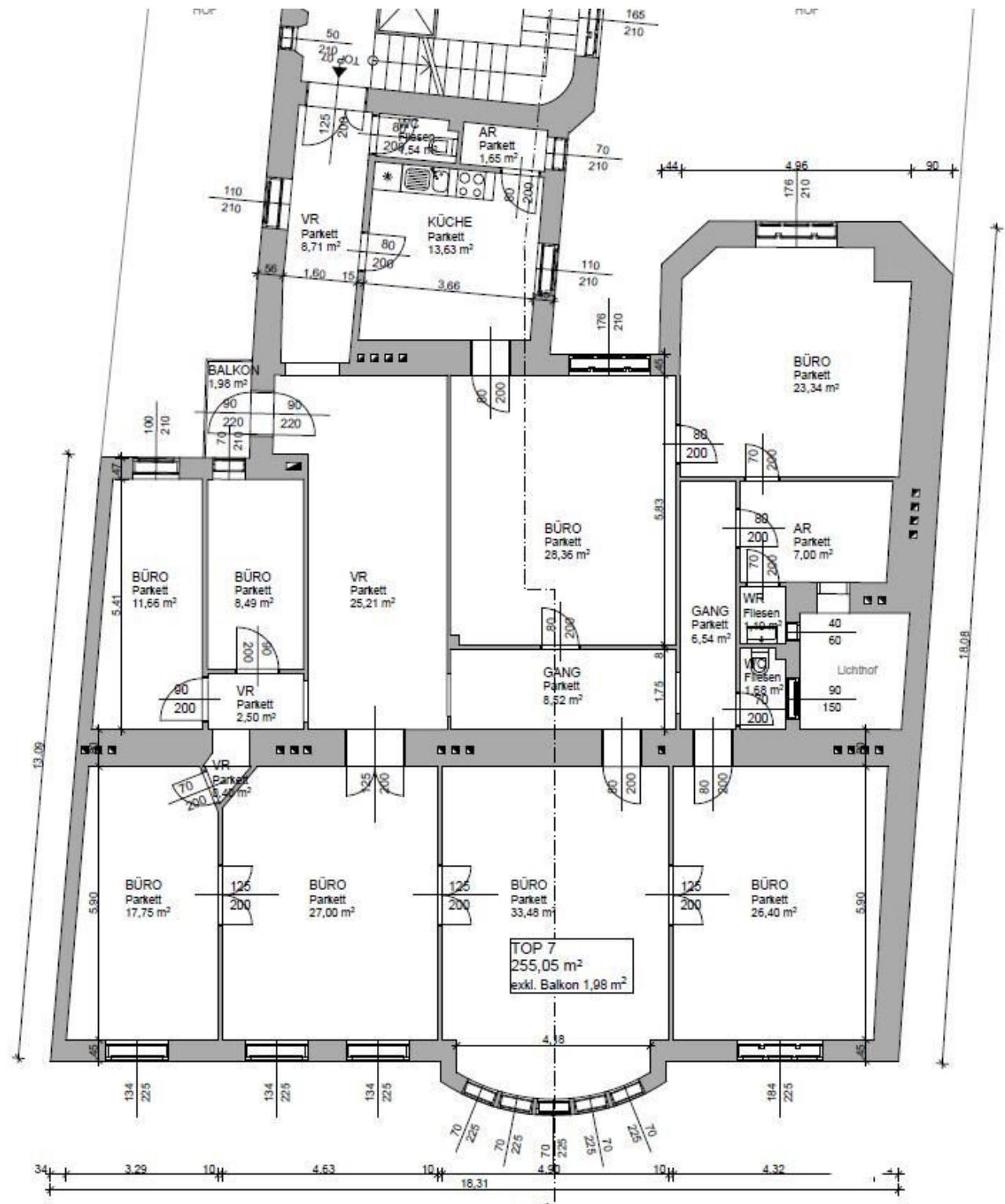
SC  
MAKLER



SC  
MAKLER







## 1. STOCK

# Objektbeschreibung

## Allgemeine Objektinformationen

- **Objektart:** Büro / Geschäftsfläche
- **Adresse:** Praterstraße, 1020 Wien
- **Nutzfläche:** ca. 255 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 9 Büroräume
- **Balkon:** ca. 2 m<sup>2</sup>, hofseitig
- **Zustand:** adaptierungsbedürftig
- **Mietdauer:** 5 Jahre (befristet)

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Einheit befindet sich in der Praterstraße 40 und eignet sich ideal für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Praxisgemeinschaften, die eine gut angebundene Adresse mit flexilem Raumangebot suchen.

Das Büro verfügt über insgesamt **9 getrennt begehbarer Zimmer**, welche eine vielseitige Nutzung und individuelle Raumgestaltung ermöglichen. Ein **kleiner Balkon mit ca. 2 m<sup>2</sup>**, ausgerichtet in den ruhigen Innenhof, bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Die Gesamtfläche von **ca. 255 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem **adaptierungsbedürftigen Zustand**, was zukünftigen Mietern die Möglichkeit bietet, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und anzupassen.

## Flächenaufstellung

- Büro-/Nutzfläche: ca. 255 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 2 m<sup>2</sup>

## Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** EUR 3.000,-- brutto
  - inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertrag:** befristet auf 5 Jahre

## Lage & Infrastruktur

Die Praterstraße zählt zu den gefragtesten Geschäftssadressen im 2. Bezirk. Durch die Nähe zur Wiener Innenstadt sowie zum Prater bietet die Lage eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Umfeld und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden.

## Besonderheiten auf einen Blick

- Zentrale Lage in 1020 Wien
- Großzügige Bürofläche mit 9 Zimmern
- Hofseitiger Balkon
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch adaptierungsbedürftigen Zustand
- Attraktives Mietpreis-Leistungs-Verhältnis

**Dieses Büro bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Lage, Raumangebot und individuelle Gestaltung legen.**

*Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

## Kontakt

- Herr Arakdi Moullaev, BA

- 0676844299202

- moullaev@stadtquartier.at

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap