

## **Modernes Büro in 1060 Wien!**



**Objektnummer: 6274/335**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 134,61 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 134,61 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.465,20 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.791,28 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 222,11 €              |
| <b>USt.:</b>             | 558,26 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

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.















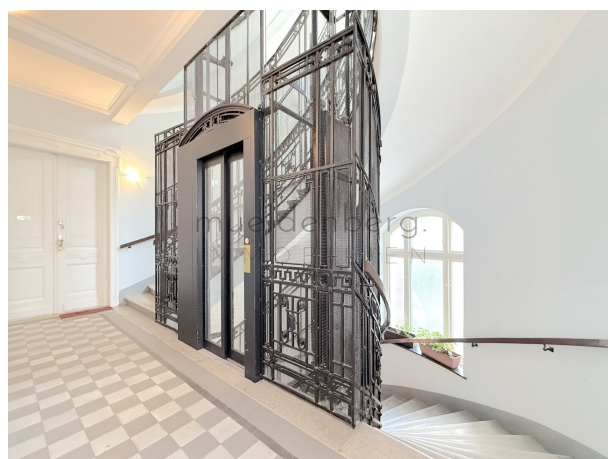






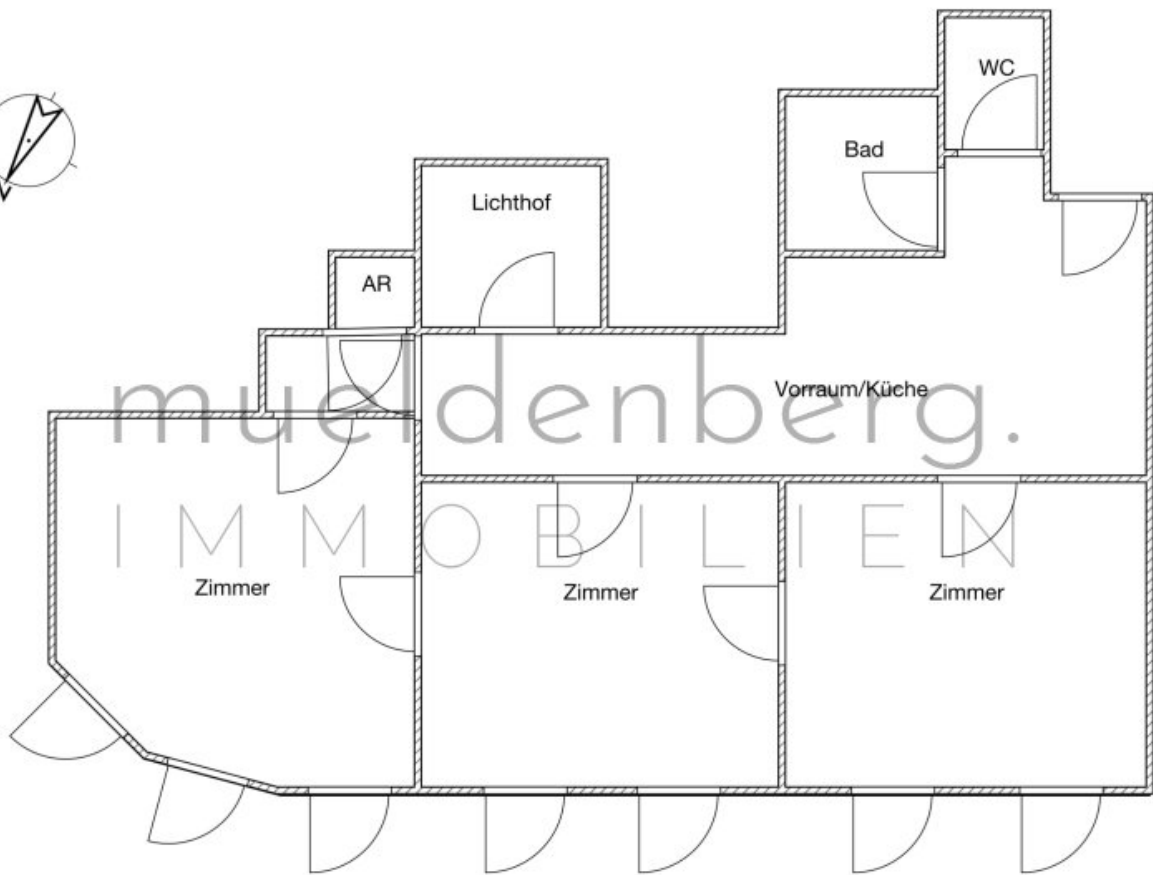












## Objektbeschreibung

Exklusives Büro in erstklassiger Lage im 6. Bezirk, Wien

Suchen Sie nach einem repräsentativen und funktionalen Raum für Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis? Dann bietet Ihnen dieses großzügige Büro in der begehrten Lage des 1060 Wien die perfekte Lösung. Mit einer Gesamtfläche von 134,61 m<sup>2</sup> stehen Ihnen drei bestens geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden können.

Die hellen und großzügigen Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl Mitarbeiter als auch Kunden überzeugt.

Die Lage im 6. Bezirk garantiert eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ihr neues Büro oder Ihre Praxis ist somit bestens erreichbar und präsentiert sich gleichzeitig von seiner besten Seite.

Für angenehme Raumtemperaturen sorgt eine effiziente Klimaanlage, die gerade an heißen Sommertagen für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt.

Die monatliche Miete von 3.349,54 € reflektiert das attraktive Gesamtpaket aus Lage, Größe und Ausstattung dieser hochwertigen Immobilie. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen an einem der gefragtesten Standorte Wiens zu positionieren und profitieren Sie von den vielen Vorteilen, die diese Immobilie bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot. Starten Sie erfolgreich in Ihre Zukunft mit einem Büro oder einer Praxis, die keine Wünsche offenlässt!

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.