

**Hell, offen, modern - Ihr neues Büro im 10. Bezirk wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 1856/100**

**Eine Immobilie von Immosamet GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.924,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.405,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	481,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.658,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samet Erdinc

Immosamet GmbH  
Fischerstiege 4-8  
1010 Wien

T +43 660 608 06 08  
H +43 660 608 0 608

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









## Objektbeschreibung

148qm offener und gleichzeitig geschickt abgetrennter Arbeitsraum, der die perfekten Voraussetzungen für ein professionelles Arbeiten bietet.

Das hochwertig und frisch renovierte Büro ist bereit zum Einzug:

- neue Teppichböden
- Deckenbeleuchtung
- neue Steckdosenleitungen
- getrennte WC Anlagen
- Einbauküche inkl. Spülmaschine & Mikrowelle
- Klimageräte
- Innenbeschattung
- Außenbeschattung auf Ost- & Südseite

Der große, I-förmige Raum erstreckt sich über die Länge, getrennt durch einzelne Wände und bildet damit eine perfekte Voraussetzung für ein ideal aufgeteiltes Großraumbüro. Direkt nach der Eingangstür gibt es einen vorgelagerten Raum, ein separates Zimmer und schließlich einen großen zusammenliegenden Raum. Die hochwertige Renovierung hat die Grundlage für effizientes Arbeiten geschaffen. Verwirklichen Sie hier den Traum vom eigenen, idealen Bürostandort. Ob Kundenverkehr oder nicht: Das Büro bietet zwei separate WC Gruppen; eine moderne Einbauküche und viel Platz um Ihr Konzept zu verwirklichen.

Sollten Sie gleich zwei Büros zusammenführen wollen, bestünde die Möglichkeit die Wand rechtsseitig der Einbauküche einzureißen und einen Durchbruch zu Top 3.1 herzustellen. Hier stünden Ihnen zusätzliche 118qm zur Verfügung.

Das Gebäude allgemein bietet einen modernen, offenen Eingangsbereich, in dem sich Kunden gut aufhalten können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Seminarraum im EG jederzeit (nach Reservierung) zu nutzen. Das Büro selbst liegt im 3. OG und ist über einen Aufzug zentral begehbar.

Insgesamt ist der Standort äußerst attraktiv: Direkt am Waldmüllerpark gelegen, bietet er Erholung in der Mittagspause und ist keine 8 Autominuten vom Hauptbahnhof entfernt. Öffentlich erreicht man das Büro bequem über den Matzleinsdorfer Platz (8 Min.) oder Kliebergasse (6 Min.).

Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Zusammengefasst: Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.2: **148,00qm** für **1.924,00€** (13€/qm) zzgl. 481,00 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

Keine Kautiön!

Neben diesem Gewerbeobjekt stehen in dem selben Gebäude folgende Flächen zur Vermietung:

- Bauteil 1/ Büro 4. OG/ 401: **180,81qm** für **2.169,72€** (12€/qm) zzgl. 587,63 BK (3,25€/qm)
- Bauteil 1/ Büro 5. OG/ 5.2: **231,23qm** für **2.543,53€** (11€/qm) zzgl. 751,50 BK (3,25€/qm)
- Bauteil 1/ Büro 5. OG/ 5.3: **191,91qm** für **2.111,01€** (11€/qm) zzgl. 623,71 BK (3,25€/qm) (ab 01.05. verfügbar!)
- Bauteil 2/ Büro 2. OG/ 2.1: **208,24qm** für **2.290,64€** (11€/qm) zzgl. 676,78 BK (3,25€/qm)
- Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.1: **219,80qm** für **2.857,40€** (13€/qm) zzgl. 714,35 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 2/ Büro 3. OG/ 3.2: **165,00qm** für **2.145,00€** (13€/qm) zzgl. 536,25 BK

(3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

- Bauteil 3/ Büro EG/ 0.4: **174 qm** für **2.262€** (13€/qm) zzgl. 565,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten
- Bauteil 3/ Büro 3. OG/ 3.1: **118,00qm** für **1.534,00€** (13€/qm) zzgl. 383,50 BK (3,25€/qm) zzgl. Klimakosten

*Bei den Angaben handelt es sich um Nettobeträge!*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immosamet.service.immo/registrieren/de) - <https://immosamet.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap