

**Top-Büro in Bestlage – repräsentativ, barrierefrei & sofort
bezugsbereit**



Objektnummer: 1963/88

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	132,00 m²
Bürofläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Keller:	1,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	262,90 €
Sonstige Kosten:	218,86 €
Provisionsangabe:	

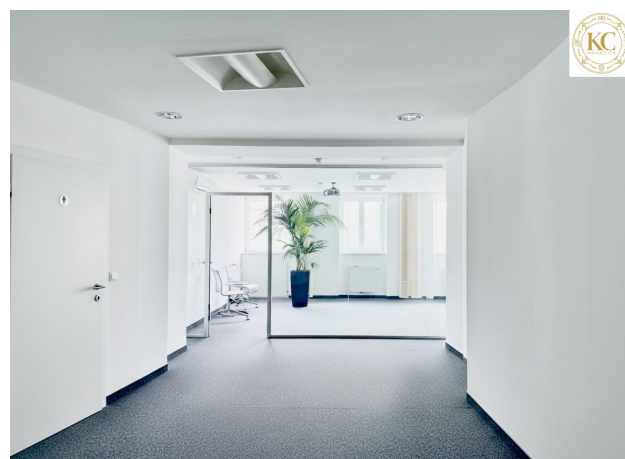
43.200,00 € inkl. 20% USt.

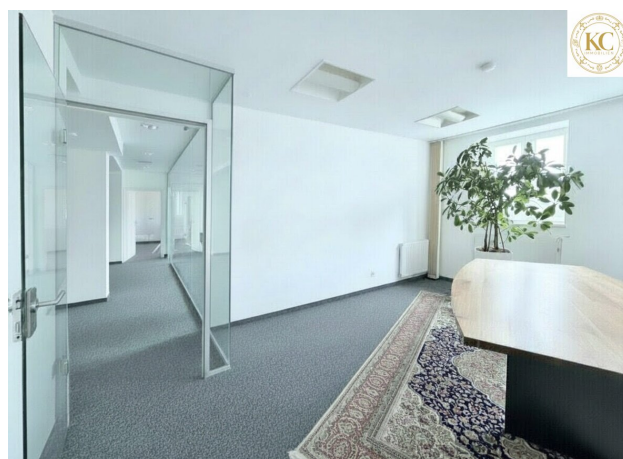
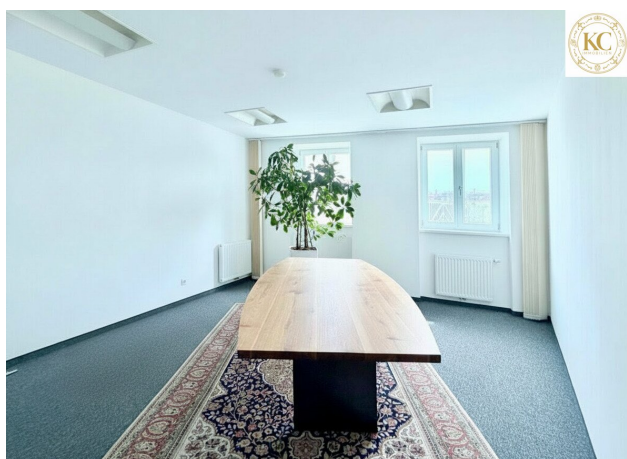
Ihr Ansprechpartner



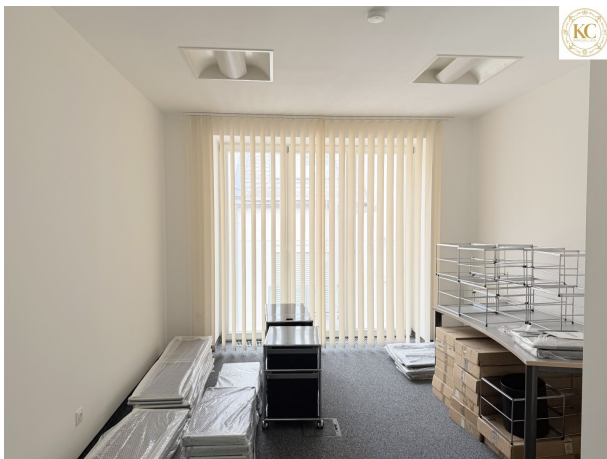
Katja Cruz

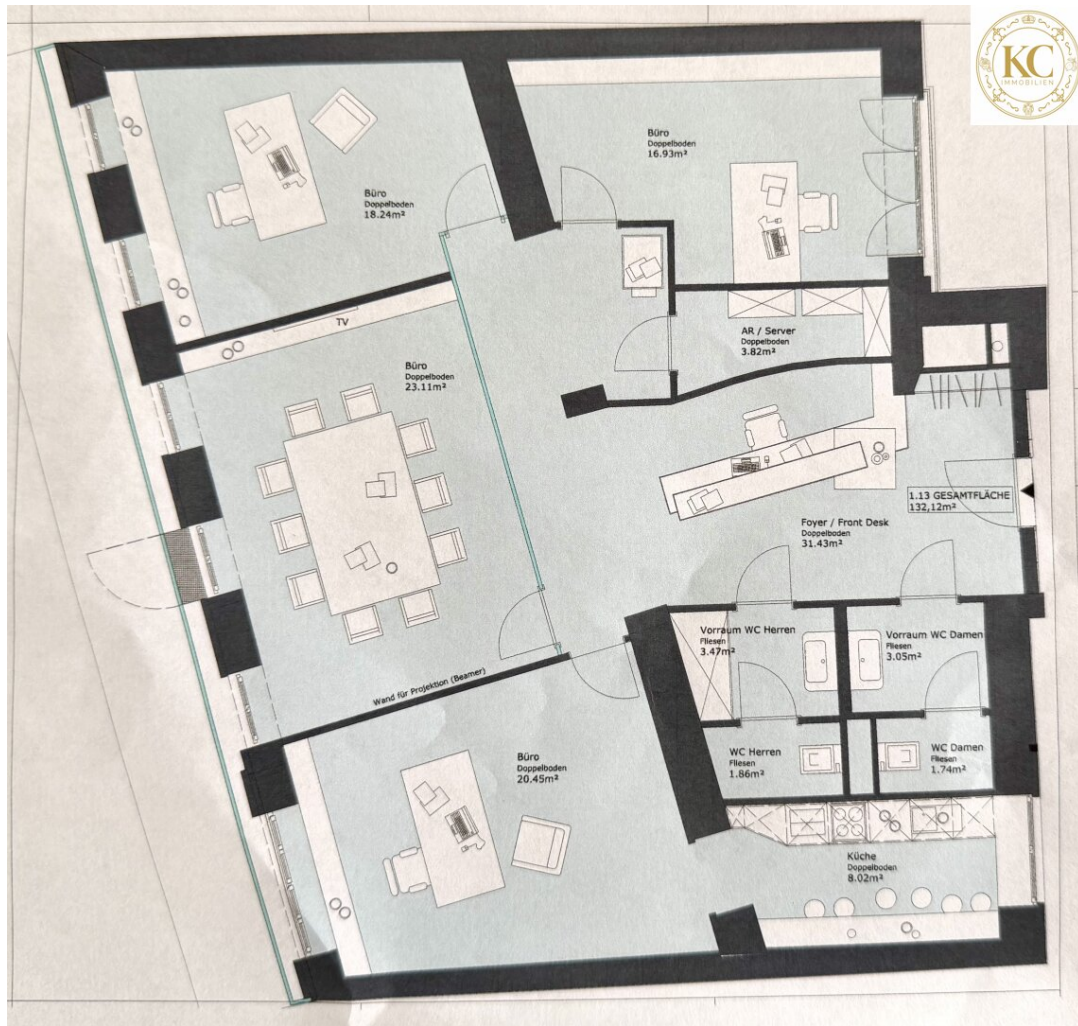
Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3











Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Büro vereint Eleganz, Funktionalität und moderne Ausstattung auf höchstem Niveau. Auf großzügigen **132 m²** erwartet Sie eine Arbeitsumgebung, die sowohl repräsentativ als auch effizient gestaltet ist – ideal für Kanzleien, Notariate oder anspruchsvolle Dienstleistungsunternehmen.

Bereits beim Betreten beeindruckt das **großzügige Foyer**, das sich perfekt für einen stilvollen Empfangs- und Rezeptionsbereich eignet. Die **vier lichtdurchfluteten Büroräume** bieten dank einer gelungenen Kombination aus edlen Glaswänden und klassischen Trennwänden sowohl Offenheit als auch Diskretion. Zusätzliche **Wartebereiche** können flexibel im Foyer oder vor den Büroräumen eingerichtet werden.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

Eine **voll ausgestattete Küche**, ein separater **Serverraum** sowie **zwei getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren** sorgen für höchsten Komfort im Arbeitsalltag. Hochwertige **Teppichböden** schaffen eine angenehme, ruhige Atmosphäre, während **moderne Fenster** für eine hervorragende Schalldämmung sorgen.

Weitere Highlights:

- **Barrierefreier Zugang** für komfortable Erreichbarkeit
- Teilweise vorhandenes **Mobiliar**
- **Klimaanlage** für ein optimales Raumklima
- **Beamer** und **Vorhänge** bereits integriert
- **Tiefgaragenplätze** im Haus optional verfügbar
- **Lagerfläche** kann flexibel **angemietet oder erworben** werden

Ein besonderes Plus: Bei Bedarf steht ein **ähnlich ausgestattetes Büro im darunterliegenden Stockwerk** zur Verfügung – ideal für expandierende Unternehmen.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur:

Optimale **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** sowie schnelle Erreichbarkeit der **Süd- und Westautobahn** und des **Flughafens** machen diesen Standort besonders attraktiv.

Empfangen Sie Ihre Kunden in stilvoller, ruhiger Atmosphäre und arbeiten Sie auf höchstem Niveau – dieses Büro bietet die perfekte Grundlage dafür.

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://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap