

Klimatisierte Dachgeschoss-Bürofläche nahe dem Karlsplatz



Objektnummer: 965/1024

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argentinierstraße 22
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	241,62 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	3.619,47 €
Kaltmiete	4.584,54 €
Miete / m²	14,98 €
Betriebskosten:	826,46 €
Sonstige Kosten:	138,61 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

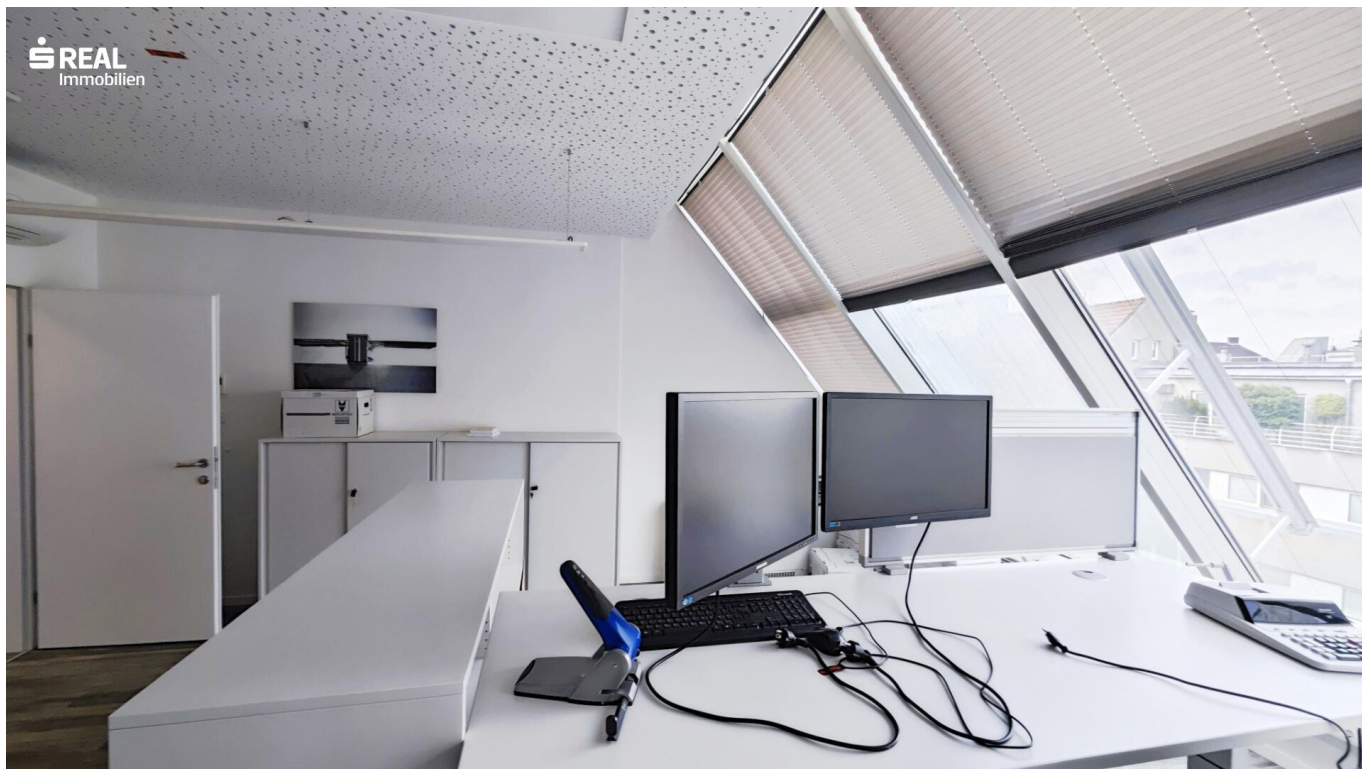
Ihr Ansprechpartner

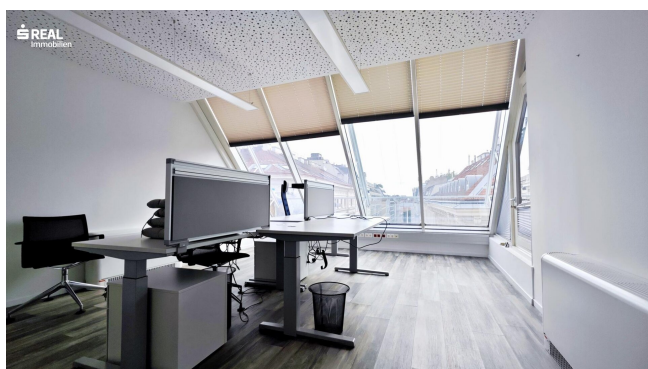


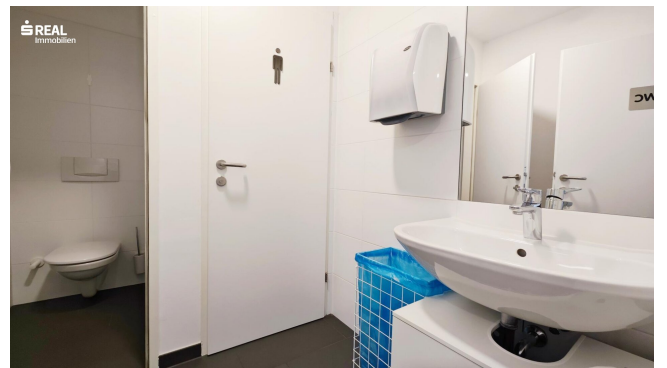
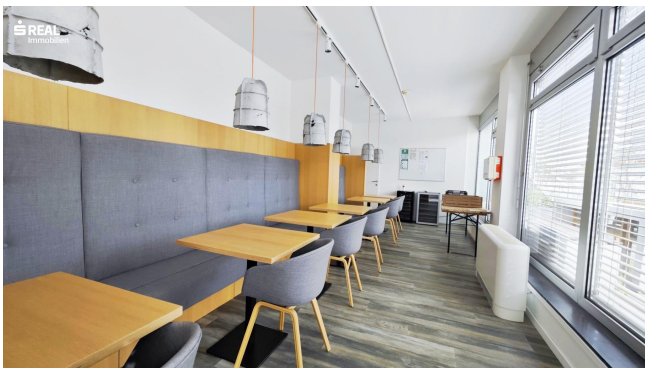
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien











OBJEKT ARGENTINIERSTR. 22

OG 6 und DG

SCHÖCK BAUTEILE Ges.m.b.H.

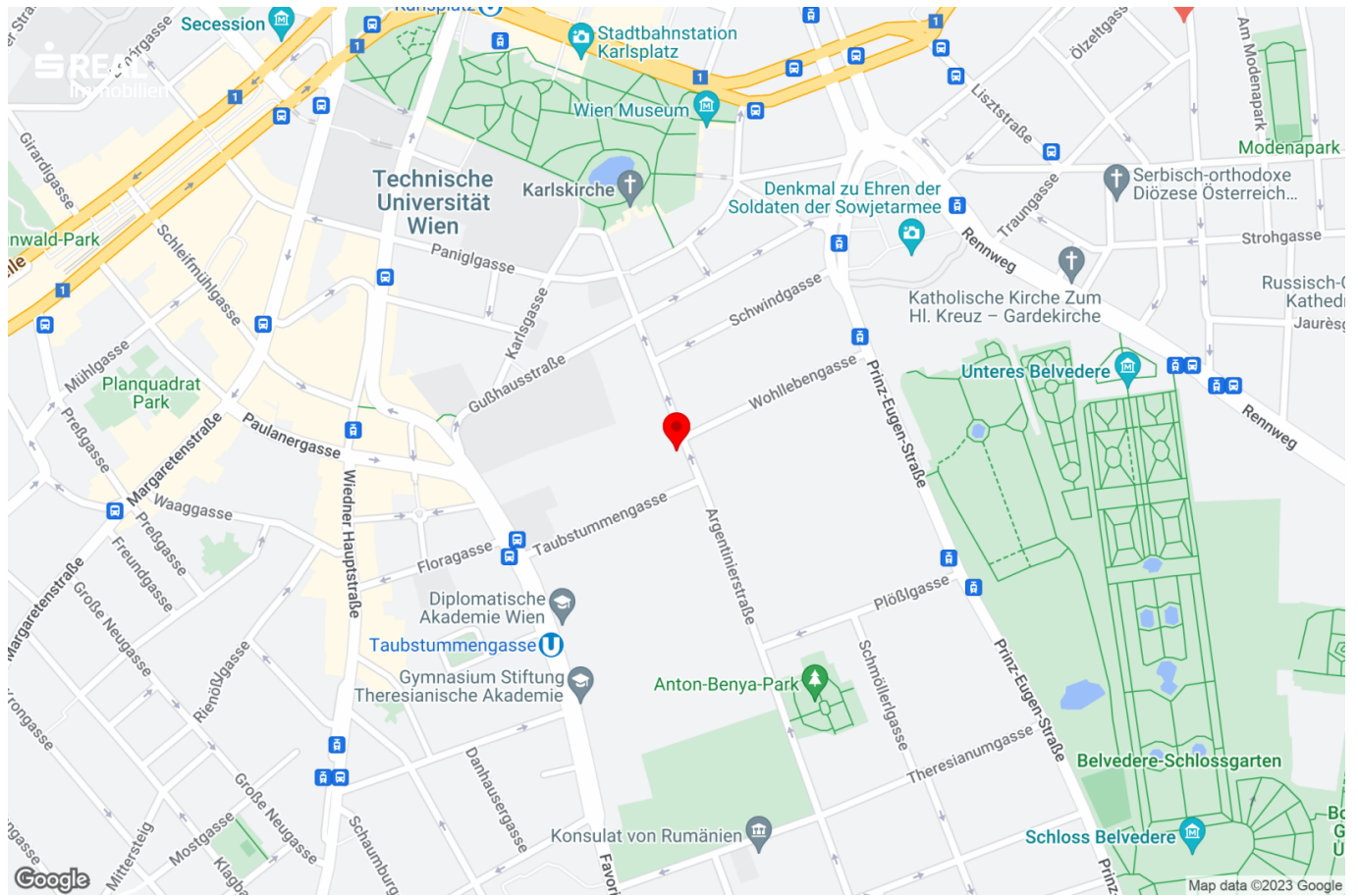
BELEGUNGSPLAN

BELEGTE FLÄCHE: 507,43m²

ANZAHL ARBEITSPL.: 29 STK

LEGENDE





Objektbeschreibung

Mitten im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks – in der charmanten Argentinierstraße – zwischen Karlsplatz (U2, U4) und Taubstummengasse (U1), wartet eine ganz besondere Bürofläche auf neue Mieter. Rund 237 m² im Dachgeschoss stehen zur Verfügung – ruhig gelegen und modern ausgestattet.

Raum für Ideen – und frische Luft:

Das Büro überzeugt nicht nur mit seiner durchdachten Raumaufteilung, sondern auch mit zwei großzügigen Dachterrassen, die Ihre Kaffeepause in einen Kurzurlaub verwandeln. Ob Brainstorming unter freiem Himmel oder entspanntes Mittagessen mit Ausblick – hier lässt es sich arbeiten und durchatmen.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 4 helle Büroräume
- 1 großzügiger Besprechungsraum
- Küche mit gemütlichem Essbereich
- Sanitärräume
- Serverraum

Ausstattung:

Die gepflegte Fläche ist mit Laminatboden, verfliesen Nassräumen und einer Klimaanlage ausgestattet. Elektrische Außenbeschattung auf beiden Seiten sorgt für ein angenehmes Raumklima – auch an heißen Sommertagen. Beheizt wird zentral mittels Fernwärme, komfortabel und effizient.

Umgebung & Infrastruktur:

In fußläufiger Nähe finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte des täglichen Bedarfs und perfekte öffentliche Anbindungen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – eine Lage, wie sie besser kaum sein könnte.

Wichtiger Hinweis – Sanierung in Sicht:

Bitte beachten Sie, dass im Gebäude in ca. zwei -drei Jahren umfassende Sanierungsmaßnahmen des Stiegenhauses anstehen. Diese können zeitweise zu Lärmentwicklung führen.

Fazit:

Ein repräsentatives, helles Büro mit Außenflächen, eingebettet in eine begehrte Innenstadtlage mit perfekter Infrastruktur – und das zu einem attraktiven Mietpreis.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das Objekt gerne persönlich!

Nettomiete inkl. BK: EUR 5.097,09 exkl. Ust.

Befristung: 5 Jahre VB

Provision: 3 BMM zzgl. Ust.

Kaution: 3 BMM zzgl. Ust.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <225m

Universität <150m

Höhere Schule <225m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <125m

Polizei <150m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap