

## **Funktionales Arbeiten mit Altbau-Charme – Büro Teilfläche in 1050 Wien**



IMG\_20250313\_163551

**Objektnummer: 141/84348**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1916
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Gesamtmiete</b>	5.130,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.135,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.705,00 €
<b>Miete / m²</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



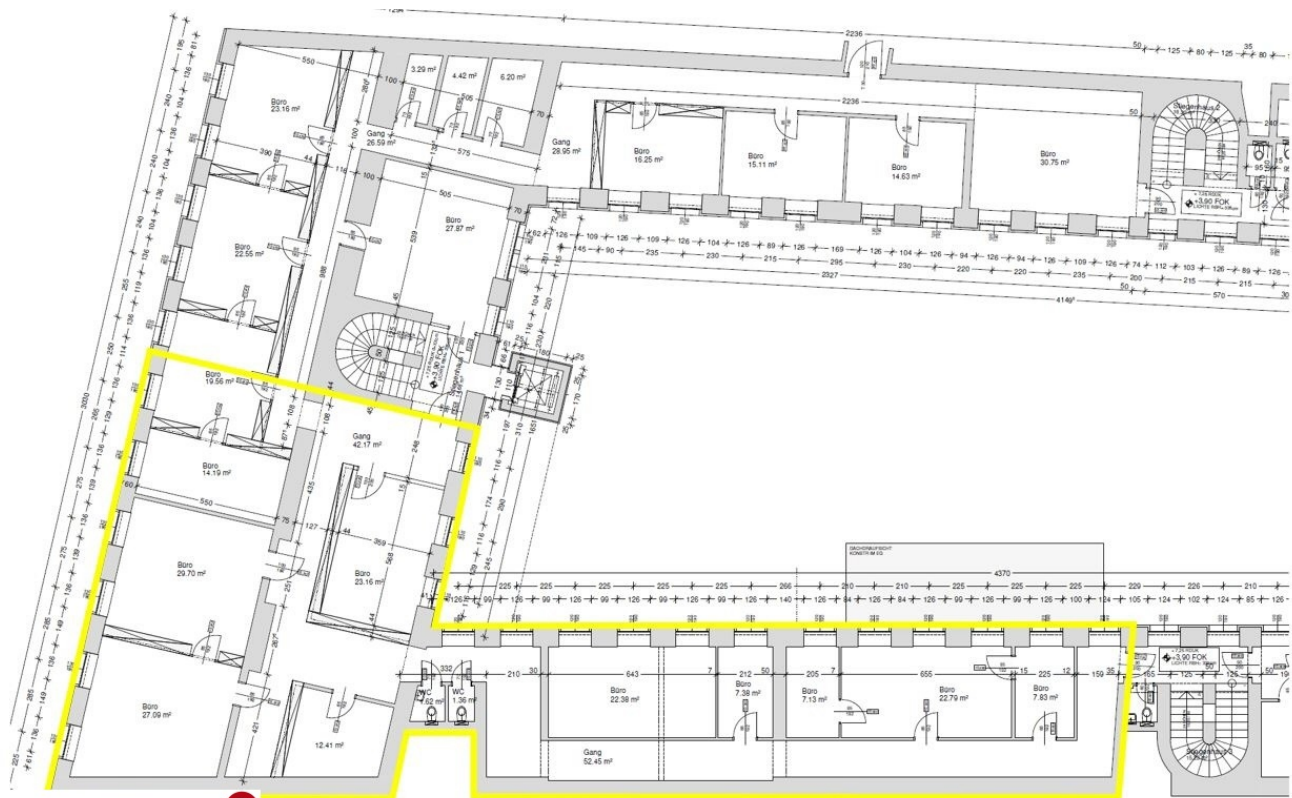








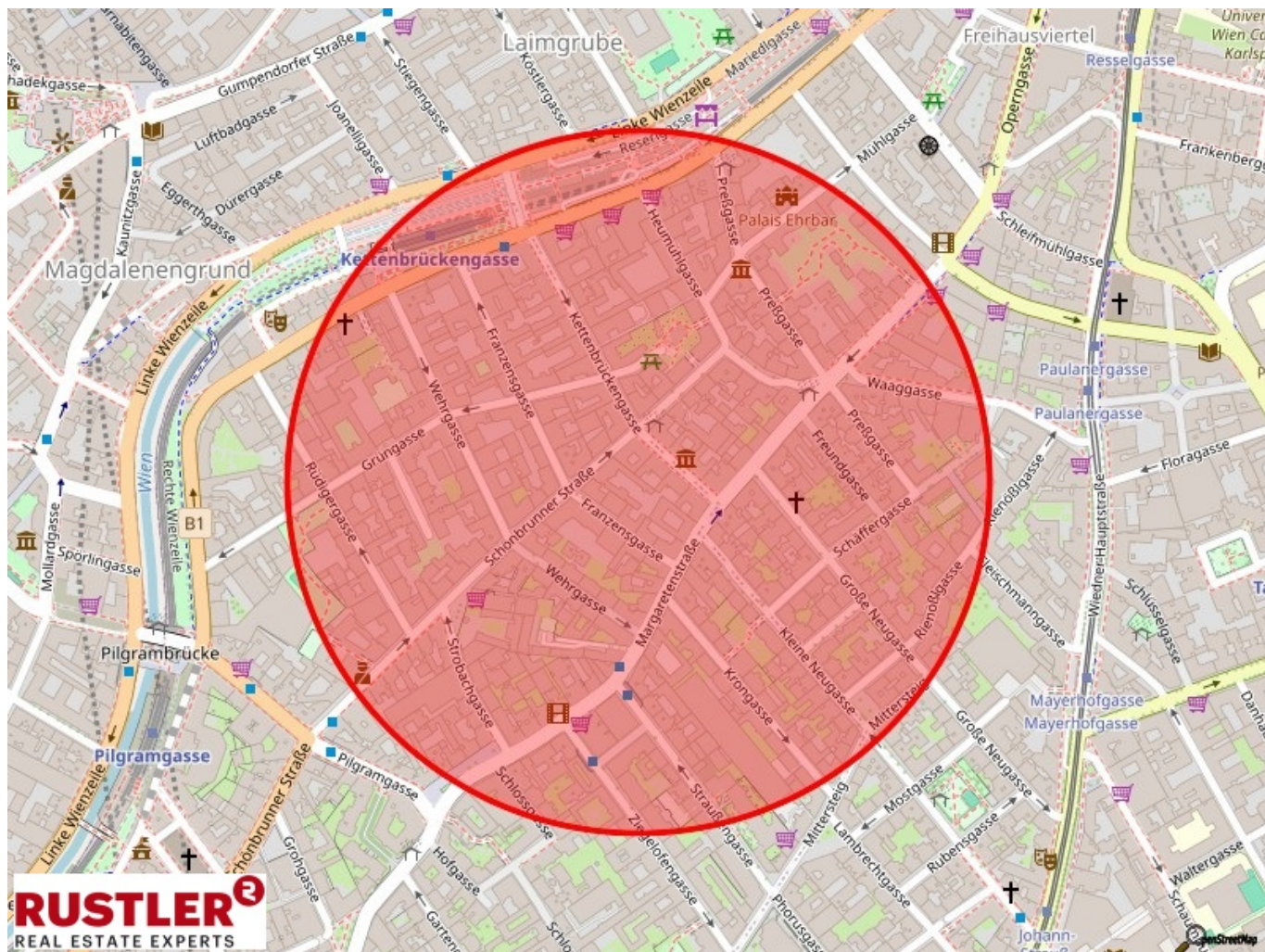




**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Schönbrunnerstraße 13  
A-1050 Wien  
1. Obergeschoss  
o.M. 04.06.2024







## Objektbeschreibung

Diese solide Bürofläche in einem klassischen Alt-Wiener Zinshaus bietet eine repräsentative Geschäftsadresse mit ausgezeichneter Anbindung und praktischer Büroinfrastruktur. Ihr neuer Standort ist sowohl für Mitarbeiter als auch Geschäftspartner ideal erreichbar: • U4-Station Kettenbrückengasse nur 4 Gehminuten entfernt • Bushaltestelle in 1 Minute erreichbar

**Durchdachte Raumaufteilung & helle Arbeitsatmosphäre** Beim Betreten des Büros werden Sie von einem großzügigen Empfangsbereich begrüßt – ideal für Kundenempfang und Meetings. Die einzelnen Büroräumlichkeiten variieren zwischen ca. 7 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten für Einzelbüros oder Teamarbeitsplätze gegeben sind. **Diese Bürofläche überzeugt durch folgende praktische Merkmale:** • Natürliche Lichtdurchflutung dank Glaselementen, die den Gang mit Tageslicht erhellen • Individuelle Verschattung durch Innenjalousien an den Fenstern • Angenehmes Raumklima durch Deckenlüfter in ausgewählten Büros **Moderne technische Infrastruktur & vielseitige**

**Nutzungsmöglichkeiten** Dieses Büro wurde erst kürzlich an die Vermieterin zurückgegeben und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die IT-Verkabelung wurde vom vorherigen Mieter – einer EDV-Firma – stets auf aktuellem Stand gehalten. Ein besonderes Highlight ist der große Veranstaltungsraum im Obergeschoss, welcher sich ideal für Schulungen, Präsentationen oder Firmenevents eignet. Dieser kann bei Bedarf flexibel angemietet werden und ist direkt im Haus verfügbar. Des Weiteren gibt es noch einen Aufzug, der barrierefreies Erreichen der einzelnen Stockwerke ermöglicht, eine gut ausgestattete Küche mit Sozialraum sowie geschlechtergetrennte WC-Anlagen für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Bei Bedarf können zwei PKW-Stellplätze vis-à-vis vom Büro angemietet werden. Die Kosten belaufen sich auf € 175,96 brutto pro Stellplatz. **Ihr neuer Standort in Wien – jetzt Besichtigung vereinbaren!** Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem zentralen Standort mit solider Büroinfrastruktur zu positionieren. Dank hervorragender Anbindung, flexibler Nutzungsmöglichkeiten und einer funktionalen Ausstattung bietet diese Bürofläche eine praktische Lösung für Unternehmen, die eine effiziente Arbeitsumgebung suchen. Kontaktieren Sie mich noch heute und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!