

## Büroflächen in Sanierung nahe Margareten Gürtel



20241115\_1050, Emil-Kralik-Gasse 3\_MPE (2)

**Objektnummer: IVG-O-03617/2+3**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	847,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	847,00 m²
<b>Gesamtmiete</b>	12.827,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.140,00 €
<b>Miete / m²</b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.239,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Lemut, BSc (WU)**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 00436764803674  
H 00436764803674  
F 004315137778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

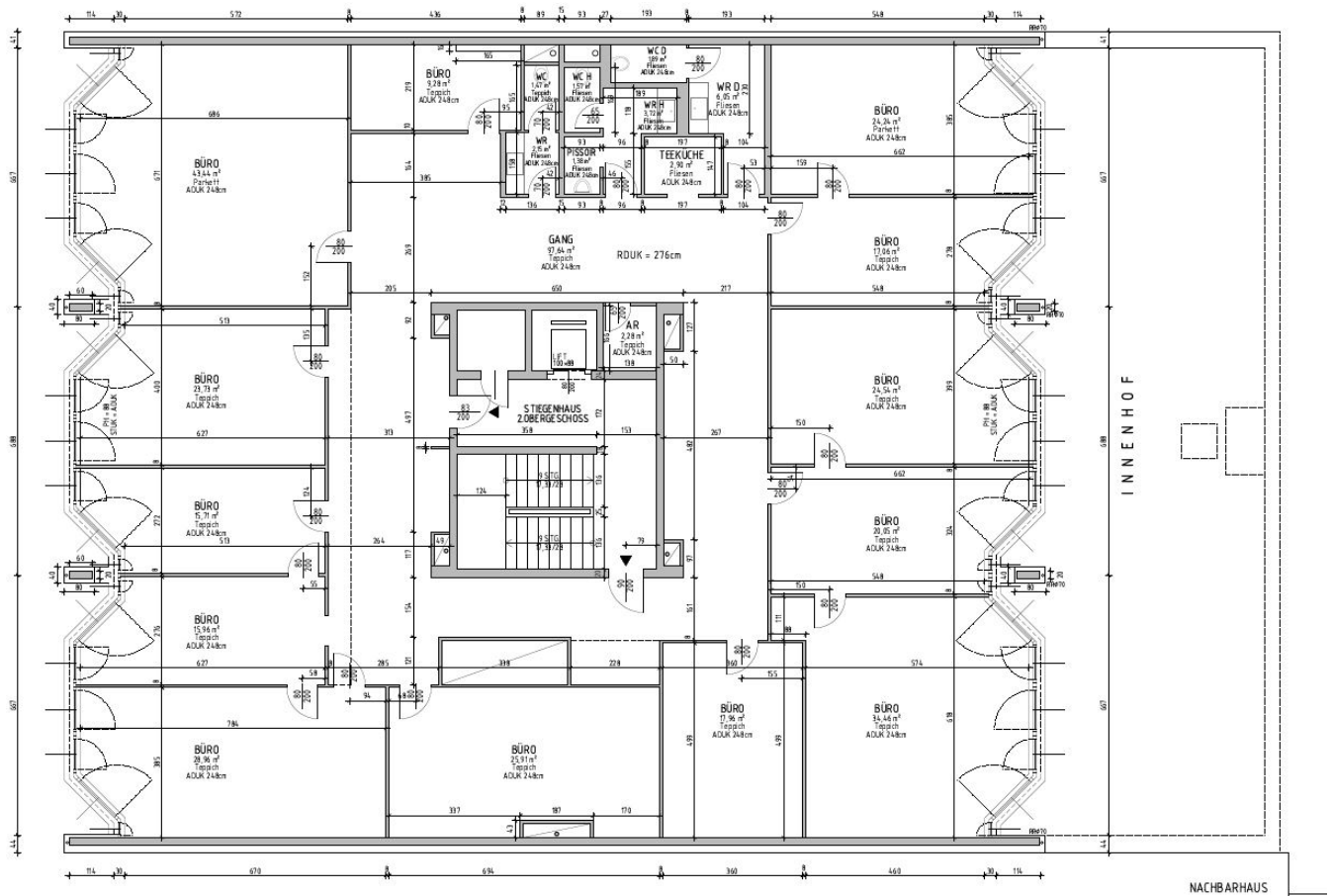




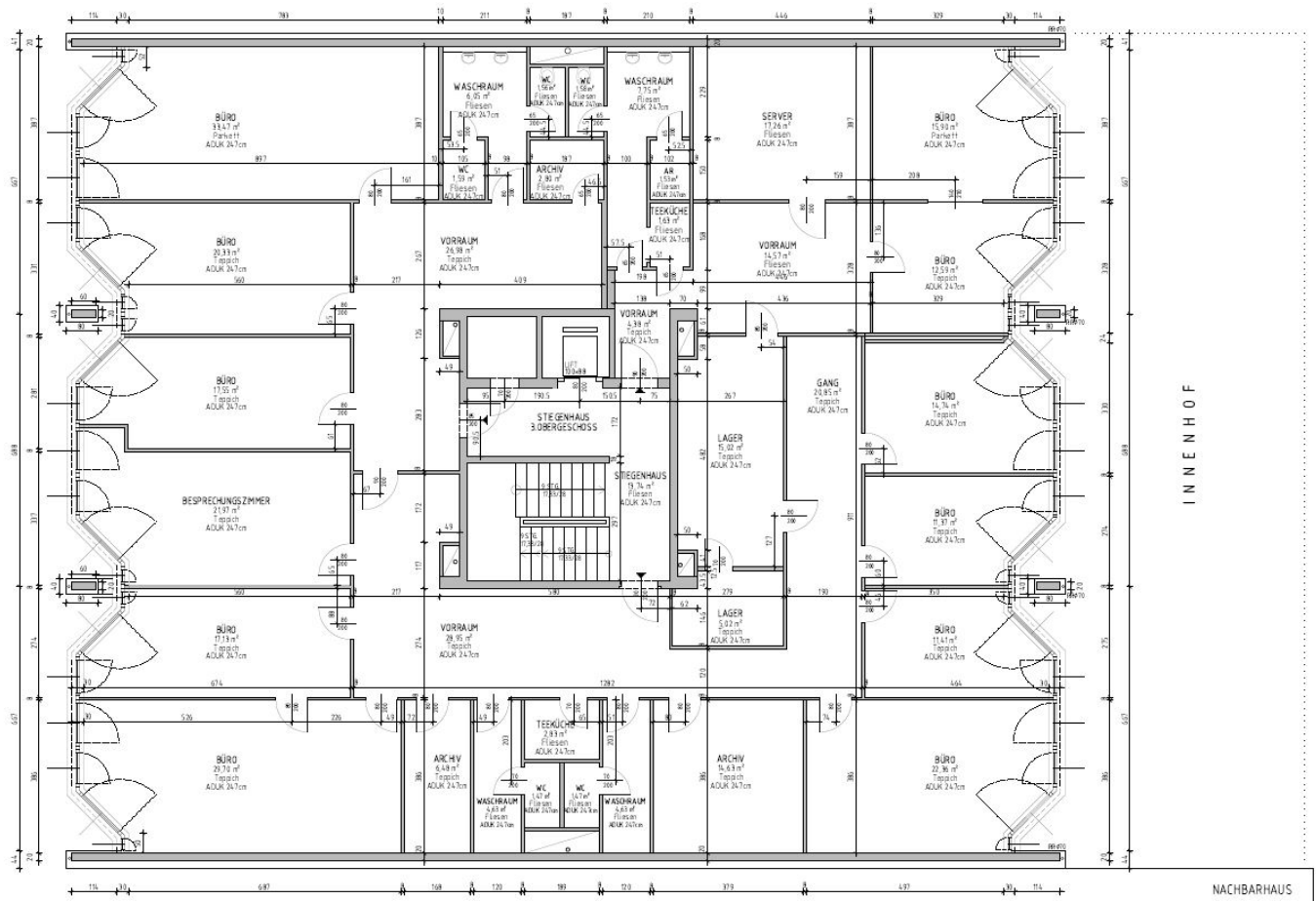












## Objektbeschreibung

Das Bürogebäude befindet sich in einer äußerst zentralen Lage, direkt bei der U4-Station Margaretengürtel und dem Bruno-Kreisky-Park. In diesem gemischt genutzten Gebäude stehen moderne und flexible Büroflächen zur Miete bereit, die sich durch effiziente Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Arbeitsatmosphäre auszeichnen. Das zweite Obergeschoß verfügt über eine Fläche von etwa 422 m<sup>2</sup>, die in 13 getrennt begehbare Büroräume sowie getrennte WC-Einheiten unterteilt ist. Im dritten Obergeschoß stehen rund 425 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die neben 12 Büroräumen auch umfangreiche Archiv- und Lagermöglichkeiten sowie eigene WC-Gruppen bieten. Besonders praktisch ist, dass die beiden Flächen über eine interne Treppe verbunden werden könnten. Diese Treppe ist aktuell geschlossen, könnte aber auf Wunsch wieder geöffnet werden, um die Stockwerke direkt miteinander zu verbinden. Die Büroflächen bieten darüber hinaus vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, da der Grundriss bei Bedarf verändert werden kann. Zusätzliche Unterteilungen oder die Öffnung einzelner Räume sind ebenso umsetzbar. Der Eigentümer ist bereit, auf Mieterwunsch Sanierungsmaßnahmen und Auffrischungen vorzunehmen. Zur Ausstattung gehören eine Klimaanlage, ein Lift, öffnenbare Fenster und Kabelkanäle für IT-Anschlüsse. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Möglichkeit zur Anbringung von Werbung am Gebäude. Die Büros waren zuletzt langfristig vermietet und eignen sich ideal für Unternehmen, die eine gut angebundene, moderne Arbeitsumgebung suchen.