

## Hochwertige Bürofläche im Fabiani Haus



20241217\_1030\_Ungargasse 59-61\_3.4\_MPE (17)\_bearb

**Objektnummer: IVG-O-12337/3.3**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Gesamtmiete</b>	3.632,29 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.608,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.129,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20 % USt

## Ihr Ansprechpartner

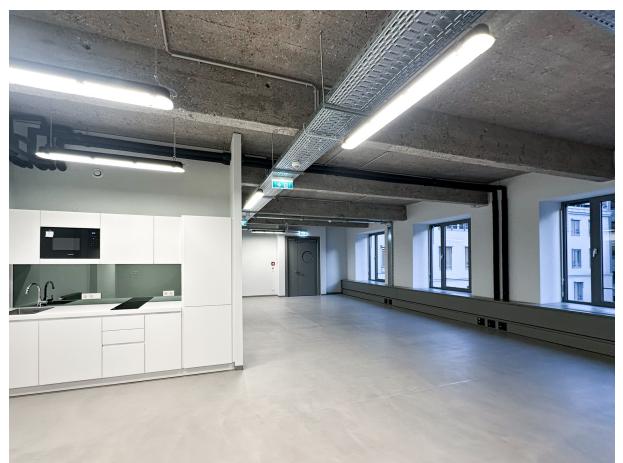


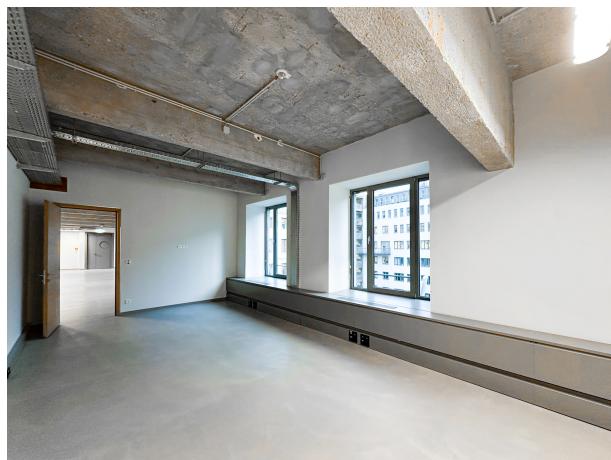
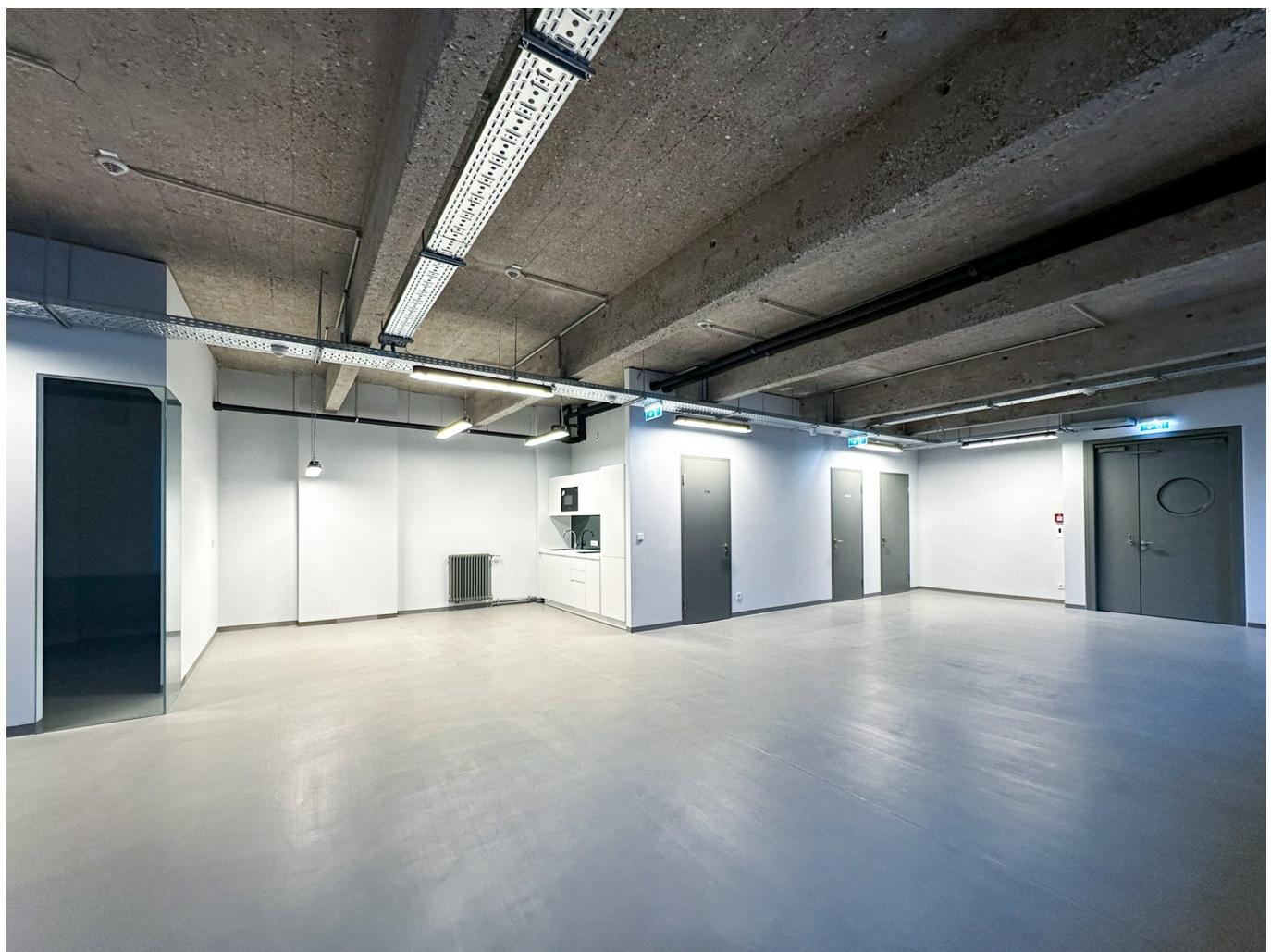
**Magdalena Lemut, BSc (WU)**

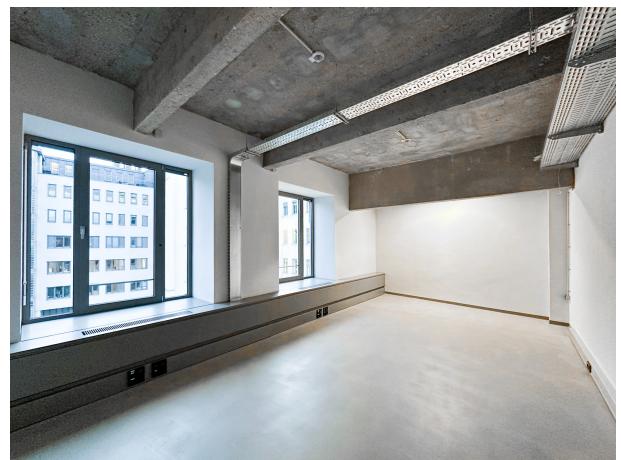
OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

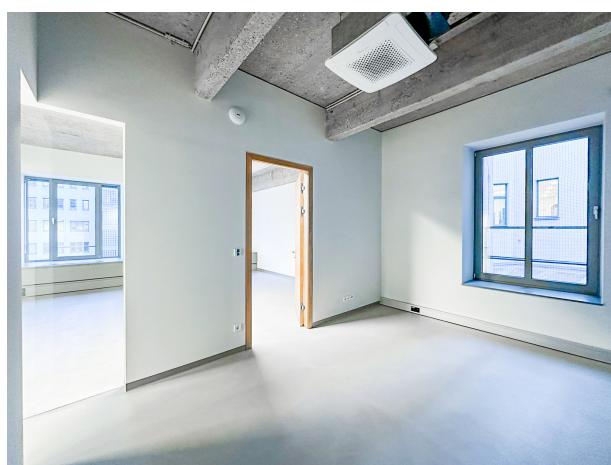
T 00436764803674  
H 00436764803674  
F 004315137778

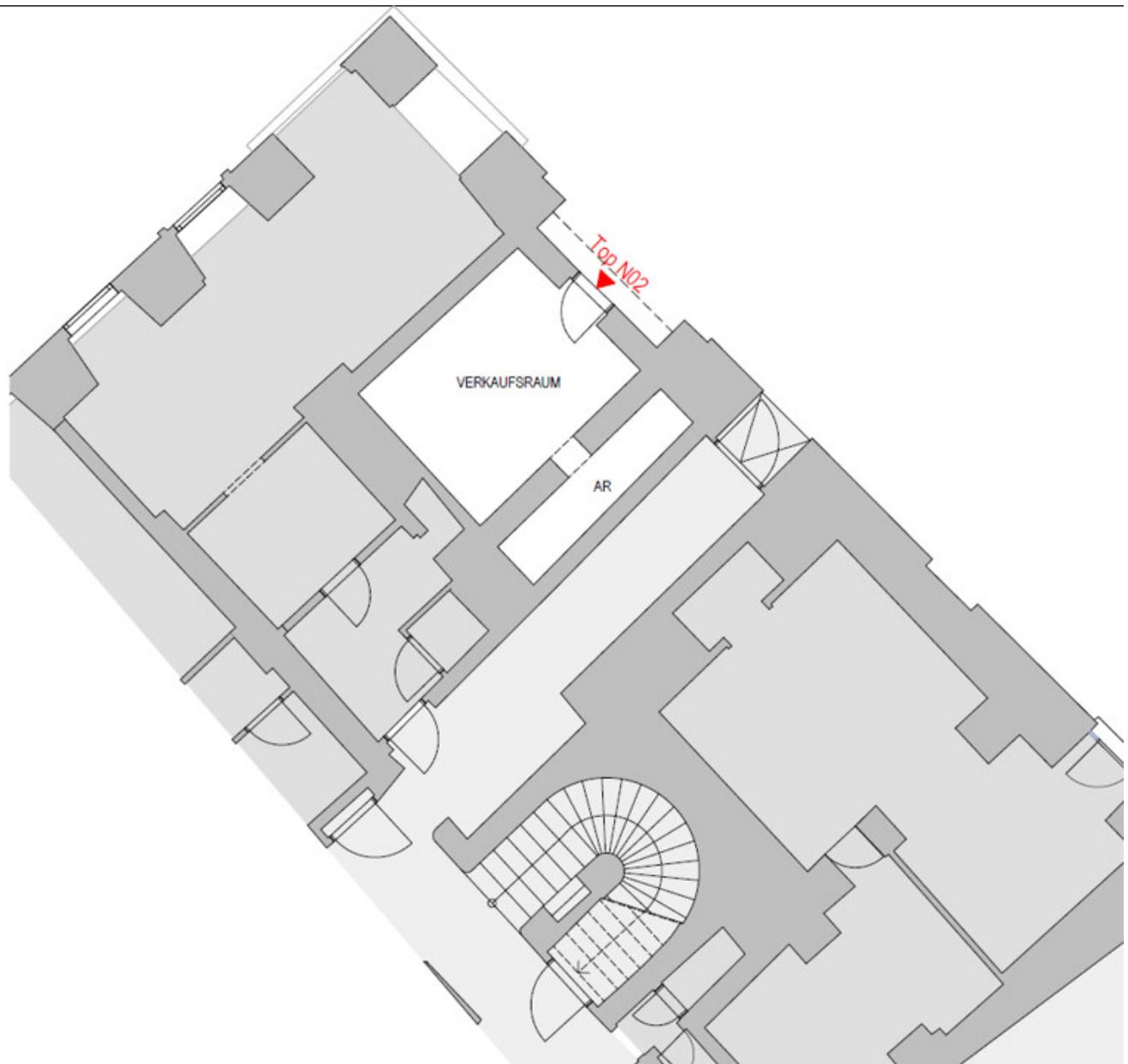












## Objektbeschreibung

Im repräsentativen Fabiani Haus, einem architektonischen Juwel im Herzen des 3. Wiener Bezirks, steht eine moderne Bürofläche mit ca. 163 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Einheit befindet sich im 3. Stock der 3. Stiege und kombiniert historische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort. Die Bürofläche überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die den Anforderungen eines modernen Arbeitsumfelds gerecht wird. Fensterkabelkanäle sorgen für eine effiziente und flexible Arbeitsplatzgestaltung, während Außenrolllos optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten. Der großzügige Innenhof schafft eine Oase der Entspannung, die in der Mittagspause oder zwischendurch genutzt werden kann. Das Fabiani Haus, benannt nach dem renommierten Architekten Max Fabiani, verbindet historische Substanz mit modernem Stil und schafft eine inspirierende Atmosphäre für jede Art von Büroarbeit.