

**WORK SMART. PAY SMART. Stylishes  
Büroräumlichkeiten mit Fixkosten-Garantie! Flexibel •  
Modern • Ab sofort verfügbar!**



Gemeinschaftsbereich

**Objektnummer: 5630/455**  
**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 26,70 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 26,70 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,87                           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.000,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.000,00 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Die ALL-IN Pauschal-/Nettomiete beträgt €1000,- zzgl. 20% Ust.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.



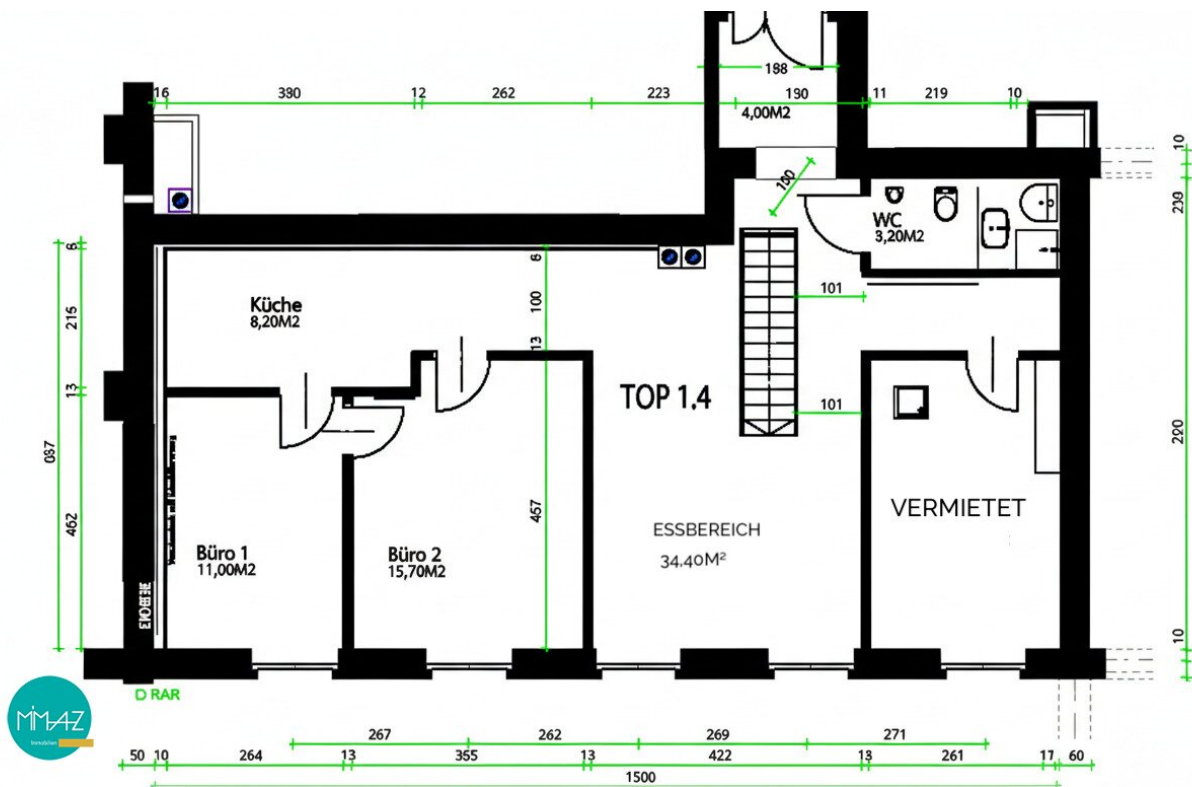












# Objektbeschreibung

## DIENSTLEISTER • UNTERNEHMER • START-UPS

### 2 Büroräume | Gemeinschaftsküche & Essbereich | ALL-IN Pauschalmiete

Zur Vermietung gelangen **zwei helle, modern ausgestattete Büroräume**, die nebeneinanderliegen, **separat begehbar** sowie **intern miteinander verbunden** sind.

- Büro 1: ca. **11 m<sup>2</sup>**
- Büro 2: ca. **16 m<sup>2</sup>**

Die Räumlichkeiten überzeugen durch ihr **stilvolles Design**, **klare Linien** und eine **angenehme Arbeitsatmosphäre** - ideal für **konzentriertes** und **professionelles** Arbeiten in einem gemütlichen Umfeld.

### Gemeinschaftsbereiche

Die **moderne Gemeinschaftsküche** sowie der großzügige **Ess- und Aufenthaltsbereich** werden mit dem darunter liegenden Büro (Steuerberatungskanzlei) geteilt und bieten Raum für Austausch und Pausen. Eine **separate Toilette** befindet sich auf derselben Etage.

### ALL-IN Pauschalmiete

Die **Pauschalmiete** beträgt €1000,- zzgl. Ust. und bietet nötige **Transparenz & Planbarkeit**. Inkludiert sind:

- Betriebskosten
- Strom
- Heizung (Fußbodenheizung, Fernwärme)
- Internet
- Klimaanlage
- Möbelmiete (Küche, Essbereich, Schreibtische)

Somit genießen Sie **volle Kostentransparenz** – ohne versteckte Zusatzkosten!

### Fazit:

Ein **modernes Büro** in **stylischem Ambiente** mit **durchdachtem All-IN-Konzept** – perfekt für alle, die Wert auf **Design, Komfort und planbare Kosten** legen.

Ideal für **Dienstleister** mit geringer Kundenfrequenz, **IT-Unternehmen**, **Start-Ups**, **Kreative Berufe** oder **beratende Tätigkeiten**.



## Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## DATEN IM ÜBERBLICK:

- 2 Zimmer
- Bürofläche ca. 27 m<sup>2</sup>
- 1. Liftstock
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Klimaanlage
- sep. Toilette
- Ab sofort beziehbar
- Befristung 1-Jahr mit Option auf Verlängerung
- All-in Miete €1000,- + Ust.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap