

**Moderne Büro-/Praxisfläche mit Terrasse und exklusiver  
Ausstattung in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 564**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlung Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	188,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.463,80 €
<b>Kaltmiete</b>	3.870,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,53 €
<b>USt.:</b>	774,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H.**

Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

T +43 (0)1 533 19 81  
F +43 (0)1 533 19 81 - 380

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





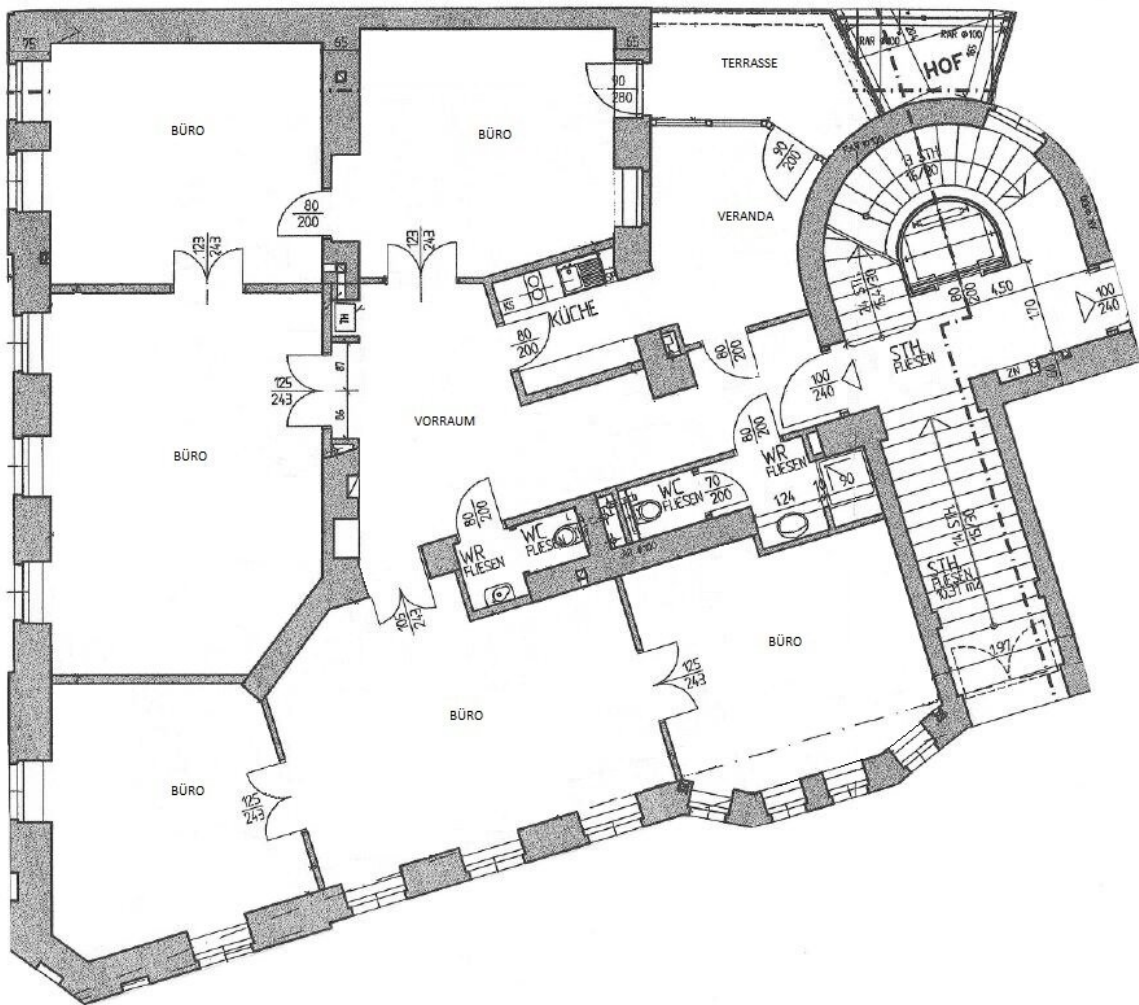












# Objektbeschreibung

## Das Repräsentative Büro

in der Silbergasse im 19. Wiener Gemeindebezirk gelangt dieses nach Süd-West ausgerichtete repräsentative Büro zur Vermietung. Die ca. 188 m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich im Hochparterre auf einer Ebene aufgeteilt und verfügt über insgesamt 6 Büroräume, einen großzügigen Empfangsbereich, eine Teeküche mit angrenzender Veranda welche ideal als Aufenthalts-Pausenraum genutzt werden kann, sowie über zwei getrennte WC-Einheiten. Besonderes Highlight ist die in den ruhigen Innenhof ausgerichtete Terrasse. Die großzügigen Büroräume, bieten eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, wodurch eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre geschaffen wird.

Die Fläche ist ab sofort verfügbar

## Highlights

- Effiziente Aufteilung
- Gute Infrastruktur
- Repräsentativ
- Terrasse
- Veranda - Aufenthalts-Pausenraum

## Ausstattung

- Teeküche mit allen Geräten
- Getrennte WC Einheiten
- Terrasse

**Ausstattung:** Parkettboden, Fliesen, teilweise Sonnenrollos

Im **Erdgeschoß - mit dem Lift erreichbar** - befindet sich ein **großzügiges und trockenes Kellerabteil**.

Ein persönlicher **Garagenplatz** im Gebäude **kann separat angemietet werden**; Stellplatz  
Bruttomiete EUR 162,--

## Verkehrsanbindung & Infrastruktur

In wenigen Gehminuten erreicht man die Busstation der Buslinie 10A und 39A welche eine

direkte Anbindung zur U4 Station Heiligenstadt hat. Außerdem befinden sich mehrere Nahversorger und Restaurants in der Umgebung der Liegenschaft, welche bei gutem Wetter zu einer gemütlich Mittagspause im Freien einlädt.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap