

**Hochwertige neu sanierte Bürofläche in bester Lage mit  
Gartenbenutzung!**



Fassade

**Objektnummer: 109240880**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien, Wieden
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Bürofläche:</b>	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	8.888,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.160,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.407,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.247,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tassilo Vondru, MSc**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0153473 -500 402

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Hochwertige neu sanierte Bürofläche in sehr guter Lage im 4. Bezirk In der Argentinierstraße, nur wenige Gehminuten vom Karlsplatz und Belvedere entfernt, wird diese hochwertige und frisch renovierte Bürofläche zur Vermietung angeboten. Die Fertigstellung und der frühestmögliche Bezug sind für Herbst 2024 geplant. Eines der Highlights des Büros sind die bodentiefen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre sorgen. Dank der Flexibilität der Räumlichkeiten, die sich durch eine große freie Fläche, das Fehlen tragender Wände und nur wenige Stützen am Rand auszeichnen, können individuelle Gestaltungswünsche realisiert werden. Eine moderne Deckenkühlung wird für ein angenehmes Raumklima sorgen, während der großzügige Garten den Mietern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht. Zum Angebot gehören auch 3 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, die für jeweils EUR 200 netto/Monat zusätzlich angemietet werden können. Weiterhin gibt es eine öffentliche Tiefgarage im Haus, in der Stellplätze kurz- bis langfristig gemietet werden können. Die Lage in der Argentinierstraße bietet eine hervorragende Infrastruktur. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen. Derzeit befindet sich die Fläche noch im Umbau und wird mit Ende November 2024 fertig gestellt. Verfügbare Fläche: 1. OG, ca. 308 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 4,05 (inkl. Heizung)