



1010 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 26027

## Vollmöbliertes Altbau Büro in bester Lage am Graben



Ihr Ansprechpartner

**Aslan Kurtaran, MBA**

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com



## Vollmöbliertes Altbau Büro in bester Lage am Graben

### Lage

Stephansplatz, Graben

### Beschreibung

Eine renommierte Kanzlei bietet in erstklassiger Lage am Graben ein Gemeinschaftsbüro zur Vermietung an. Das großzügig angelegte Büro befindet sich in einem schönen Altbau mit Blick auf die Stephanskirche. Derzeit steht ein größeres Zimmer (22m<sup>2</sup>) und kleines Zimmer (30m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Außerdem gibt es einen großen Empfangsbereich/Warteraum mit hochwertigen Möbel, sowie eine Gemeinschaftsküche zur Mitbenutzung.

Zusätzlich kann ein eigenes Telefonnetz bestellt und die Netzwerkverkabelung mit Internet, ein Drucker sowie die vorhandene exklusive Möblierung mitbenutzt werden. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal für Steuerberater oder Rechtsanwälte, da sich dadurch geschäftliche Kooperationen und Synergien entwickeln können. Der monatliche Beitrag (2500 Euro netto) beinhaltet das Zimmer und die restlichen allgemeinen Bereiche, die mitbenutzt werden können, inklusive Infrastruktur.

Wenn Sie vor dem Sprung in die Selbständigkeit stehen oder sich verändern möchten, kontaktieren Sie uns bitte unverbindlich für ein vertrauliches Gespräch zum persönlichen Kennenlernen.

### Info zur Räumlichkeit:

Dieses Büro befindet sich in erstklassiger Zentrums Lage im 1. Bezirk in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1875 mit gegliedertem Fassade zwischen Stock am Eisenplatz, Stephansplatz und dem Graben. Das Büro hat eine Gesamtfläche von ca. 220m<sup>2</sup>, wobei nur 1 Raum vermietet wird. Es bietet einen sehr repräsentativen Empfangsbereich, einen Nebenraum, eine Küche und 2 Toiletten. Bringen Sie Ihren Computer mit, und Sie können sofort loslegen. Internet (CAT6) und Telefon sind vorhanden, und das Büro ist komplett mit modernen Büromöbeln ausgestattet, darunter 3 Schreibtische mit Sattellederdrehstühlen, 3 Rollcontainer, 1 Besprechungstisch mit jeweils 4 Besuchersesseln, 2 Aktenschränke sowie 3 Vitrinen, ebenfalls für Ordner.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn Stephansplatz) und die Nahversorgung durch diverse Geschäfte sind gegeben.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Kurtaran

national - Tel: 0699 1178 5193

international - Tel: +43 699 1178 5193

email: kurtaran@expat-consulting.com



## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 52 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 220 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	möbliert
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	4. Etage		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1875
		Energieausweis HWB:	 57,84 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	IT-Verkabelung Cat 6
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Flügeltüren	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

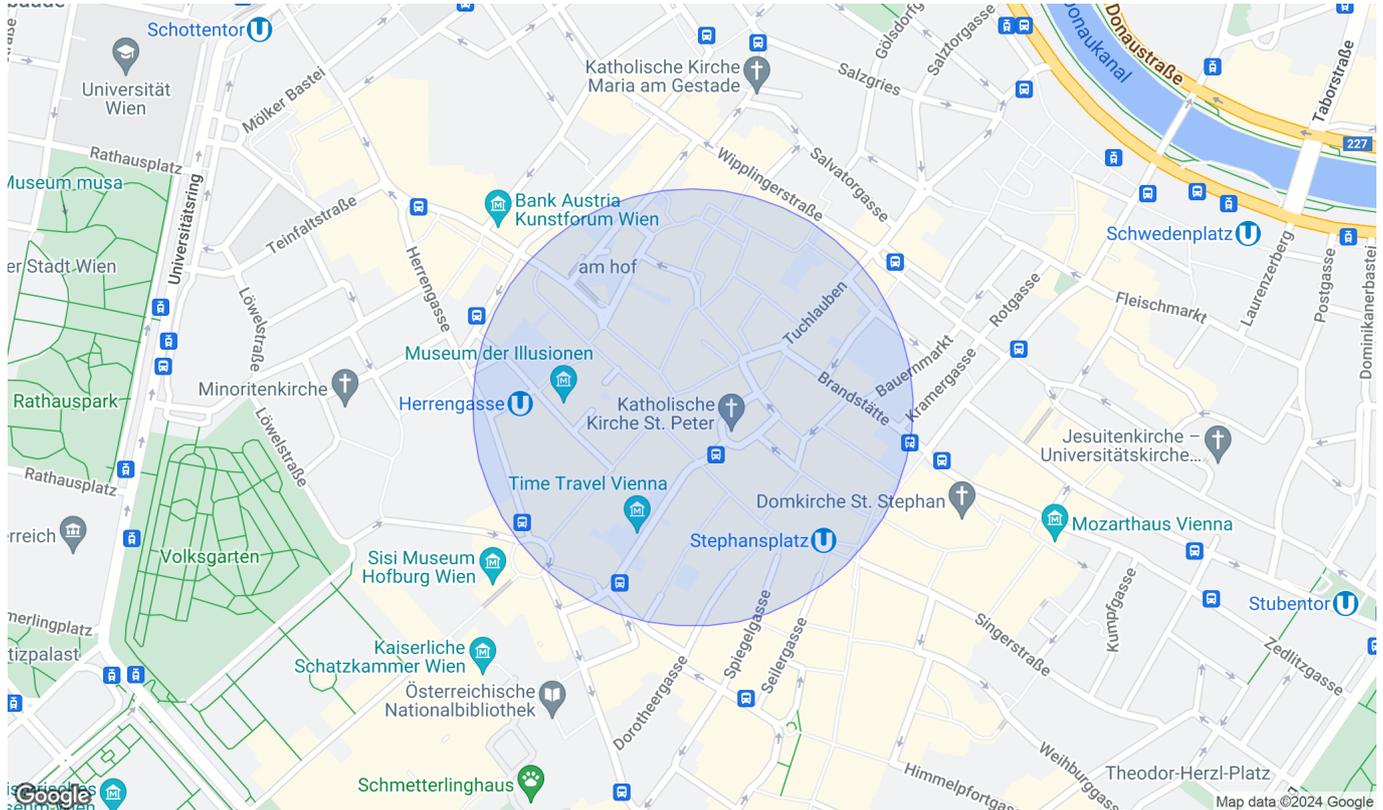
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.500,00 €
Miete:	1.850,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Möbelmiete:	300,00 €
Sonstiges:	150,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.600,00 €



## Lage

1010 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.