

1010 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 54917

# Modernes Büro mit Straßenzugang bei der alten Börse | Arbeitsplätze im Open Work Space verfügbar



Ihre Ansprechpartnerin

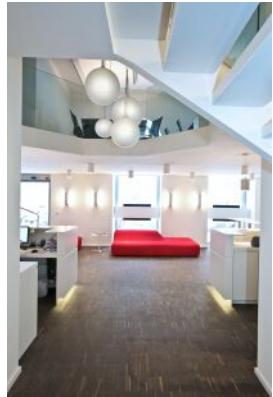
**Tanja Federer, MA**

Assistentin der Geschäftsführung

+43 1 / 512 88 89 - 22

[tanja.federer@riwog.at](mailto:tanja.federer@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Modernes Büro mit Straßenzugang bei der alten Börse | Arbeitsplätze im Open Work Space verfügbar



### Wer sind wir

Seit inzwischen 15 Jahren sind wir im Immobilienbereich tätig und haben - um weiterhin für die Zukunft gewappnet zu sein - räumliche Reserven, die wir nun an genauso dynamische Unternehmer weitergeben möchten. Natürlich auch mit der Hoffnung, dass sich der eine oder andere Synergieeffekt ergibt. Wir sind ein "junges" Team, das sich über neue Bekanntschaften freut und auch gerne für einen produktiven Austausch offen ist. Wer seinen Arbeitsplatz genauso gerne gepflegt hält, wie den Umgang miteinander, ist bei uns herzlich willkommen.

### Das Büro

Die ehemalige Bankfiliale verfügt nicht nur über große Auslagen, die das Tageslicht optimal einfangen, sondern auch über ein kleines Atrium, eine kleine Ruheoase. Der Zugang ist direkt von der Straße aus möglich. Das Büro wurde komplett saniert und mit viel Glas versehen, damit ein modernes, offenes Raumgefühl entsteht. Im hinteren Bereich gibt es eine vollausgestattete Küche mit Essplätzen, zusätzlich zur Kaffeebar im Empfangsbereich. Ein Besprechungsraum mit bis zu 12 Plätzen und Beamer kann nach Fair-Use-Prinzip genutzt werden.

### Lage

Das Büro befindet sich direkt bei der alten Börse und ist somit nicht nur mit dem Auto gut erreichbar, sondern auch U-Bahn- und Straßenbahnstation sind in Gehreichweite.

### Ausstattung

- Repräsentativer Eingangsbereich direkt von Straße begehbar
- Das gesamte Büro ist klimatisiert
- Küche mit Sitzplätzen
- Kaffeebar im Eingangsbereich
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Moderne, getrennte Toiletten
- 24/7 Zugang mit eigenem Chip
- Anmeldung der Geschäftsadresse

#### Fair Use Prinzip für

- Kaffee
- Besprechungsraum
- Kopierer / Scanner

#### **Was beinhaltet die Miete**

- Miete
- Betriebskosten
- Versicherung
- Instandhaltung
- Möbel
- Internet
- Heizung / Klima
- Reinigung
- Drucker / Kopierer
- Geschäftsadresse

#### **Optionen**

- Arbeitsplatz im Shared Office Space € 400,-
- Arbeitsplatz im Front Office Bereich € 390,-
- Tresore in unterschiedlichen Größen zwischen € 15,- und € 50,-
- Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

#### **Konditionen**

- Unbefristeter Vertrag
- 3 Monate Kündigungsfrist
- Kaution 3 Bruttomonatsmieten
- provisionsfrei

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende



Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 167 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Terrassenfläche:	ca. 11 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	EG	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	2	Mobiliar:	Geschäftseinrichtung
Terrassen:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollrenoviert
		Ausrichtung:	Süden

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Beleuchtung:	Abgependelte Spiegelrasterleuchten, Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung
Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Getrennte Toiletten
Räume:	Trennwände Glas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffnbare Fenster	Extras:	Alarmanlage, U-Bahn-Nähe, Seniorengerecht

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	468,00 €	Kaution:	3 Bruttonomatsmieten
Miete:	390,00 €	Vergebühring:	168,48 €
Umsatzsteuer:	78,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	468,00 €		

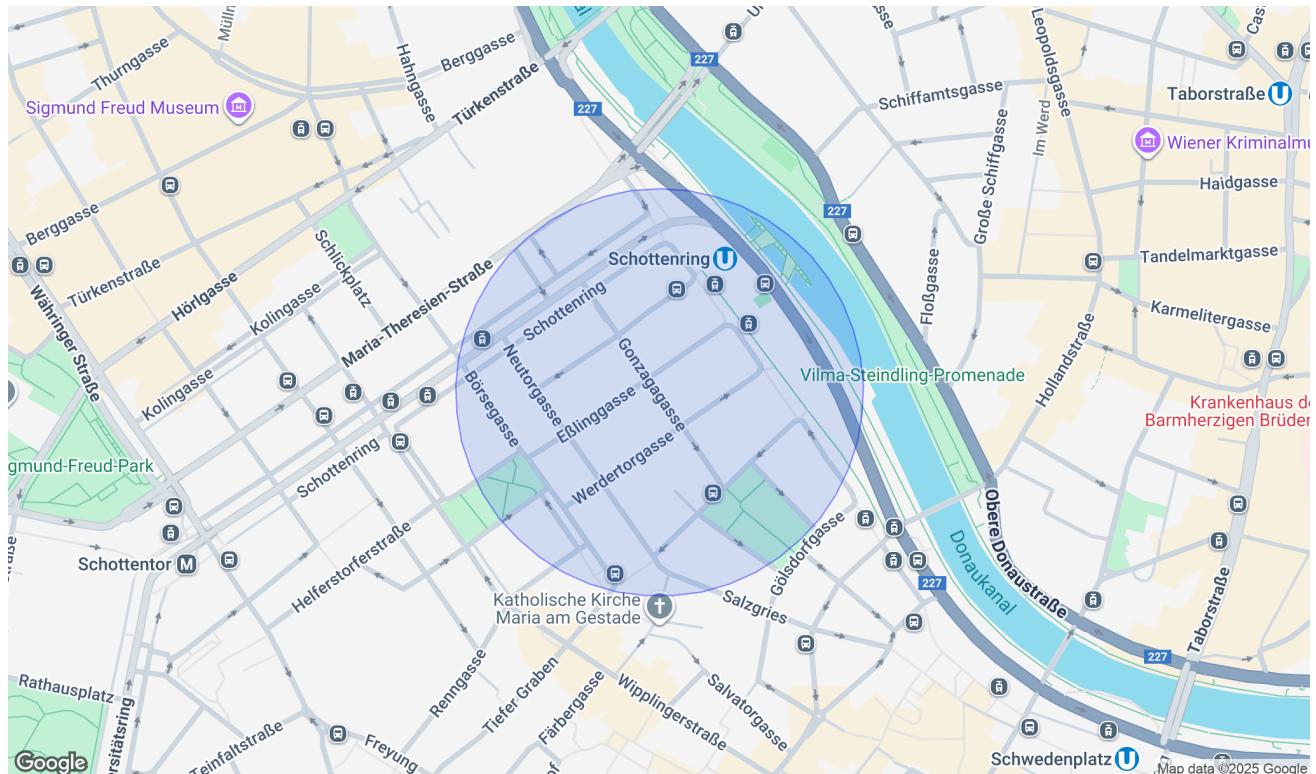
## Weitere Fotos





# Lage

1010 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

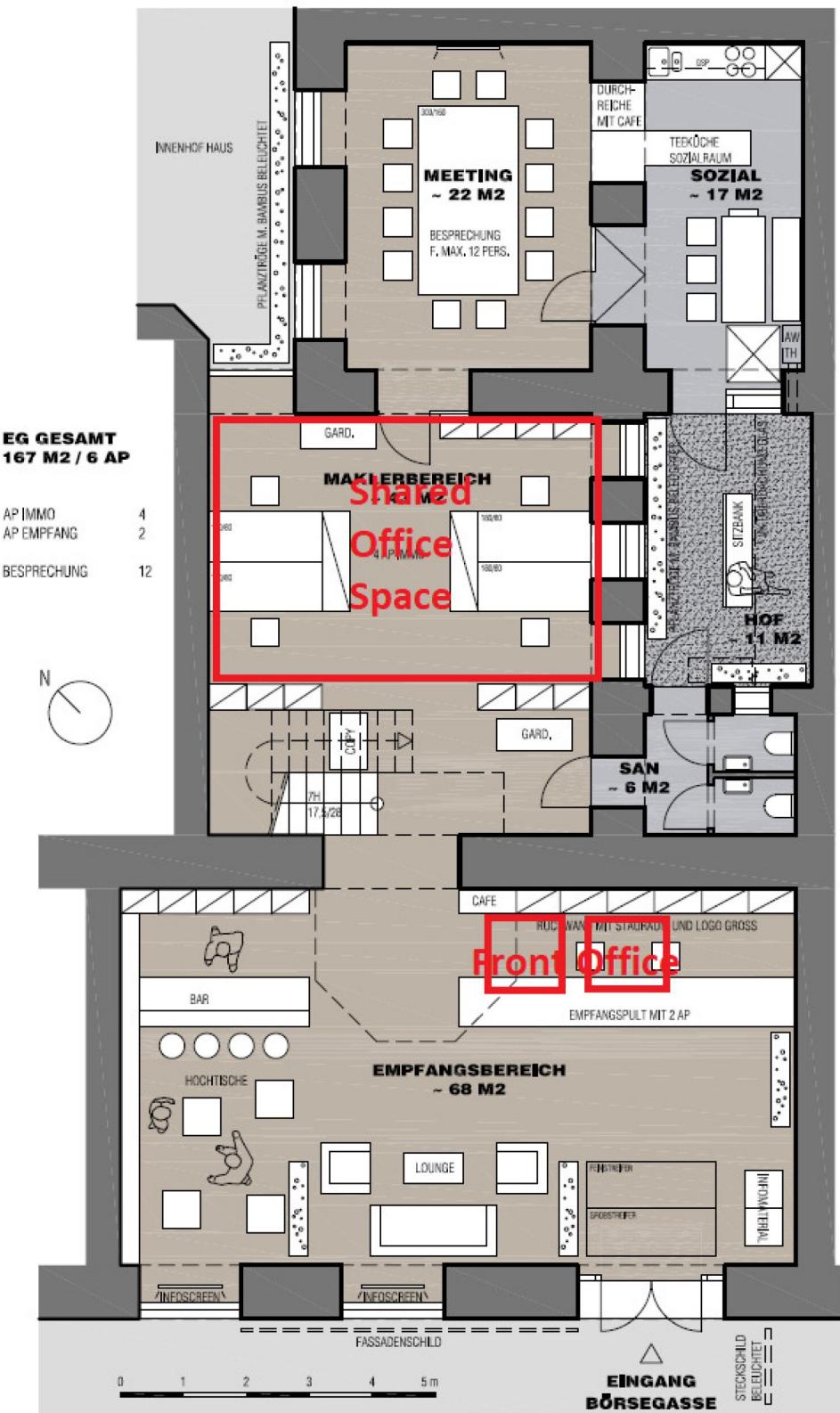
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# **Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.**

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanziertbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## **Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:**

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

## **Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## **Ihr Mutter–Tochter–Power–Team**

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)