

# Exposé

## Bürofläche in Wien

**Stilvoll arbeiten im repräsentativen Altbau - 25m<sup>2</sup>  
Bürofläche zur Mitnutzung**



Objekt-Nr. OM-429710

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Riani Hengl-Emzita

1030 Wien  
Wien  
Österreich

Übernahme	Nach Vereinbarung	Büro-/Praxisfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Neuwertig	Gesamtfläche	199,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser modern und hochwertig ausgestatteter Büroraum bietet eine angenehme, ruhige Arbeitsatmosphäre. Ideal für kleine Teams (bis zu drei Personen) oder Freelancer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine unkomplizierte Bürogemeinschaft legen.

Folgende Bereiche und Leistungen sind in der Mitnutzung enthalten:

- Voll ausgestattete Küche inklusive Espressomaschine und Kaffee
- Gemeinschaftsraum als zusätzlicher Aufenthalts- oder Arbeitsbereich
- Separates Arbeitszimmer für bis zu drei Personen mit elektrisch höhenverstellbaren Schreibtischen und abschließbaren Rollcontainern
- Zusätzlicher Besprechungstisch mit bequemen Sesseln
- Nutzung des großen Besprechungsraums nach vorheriger Abstimmung
- Internetanschluss sowie regelmäßige Reinigung, zentral organisiert

Das Büro bietet damit eine ideale Kombination aus professioneller Ausstattung, angenehmer Atmosphäre und flexibler Nutzung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Das Büro befindet sich in ausgezeichneter Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte von Landstraße Wien Mitte entfernt.

Dank der unmittelbaren Nähe zu Wien Mitte – The Mall sowie zum Bahnhof Wien Mitte ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr – inklusive City Airport Train (CAT), U-Bahn und Schnellbahn – garantiert.

Die zentrale Lage im beliebten Bezirk Landstraße (3. Bezirk) verbindet urbanes Flair mit hervorragender Infrastruktur und vielfältiger Gastronomie in unmittelbarer Umgebung.

Durch die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie die Nähe zu Grünflächen wie dem Stadtpark bietet der Standort eine ideale Kombination aus Business-Umfeld und hoher Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Besprechungszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich