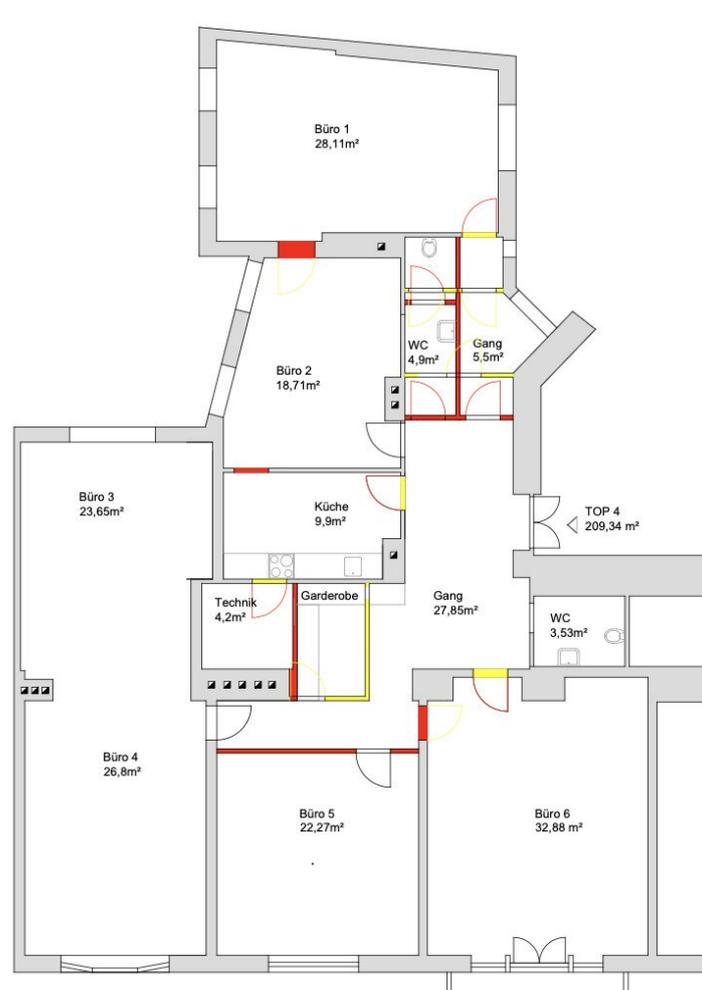


## 1. BEZIRK: Büro mit 5 Räumen im 1. Obergeschoss



**Objektnummer: 3681**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.580,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.998,59 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	388,05 €
<b>USt.:</b>	999,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.994,92 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

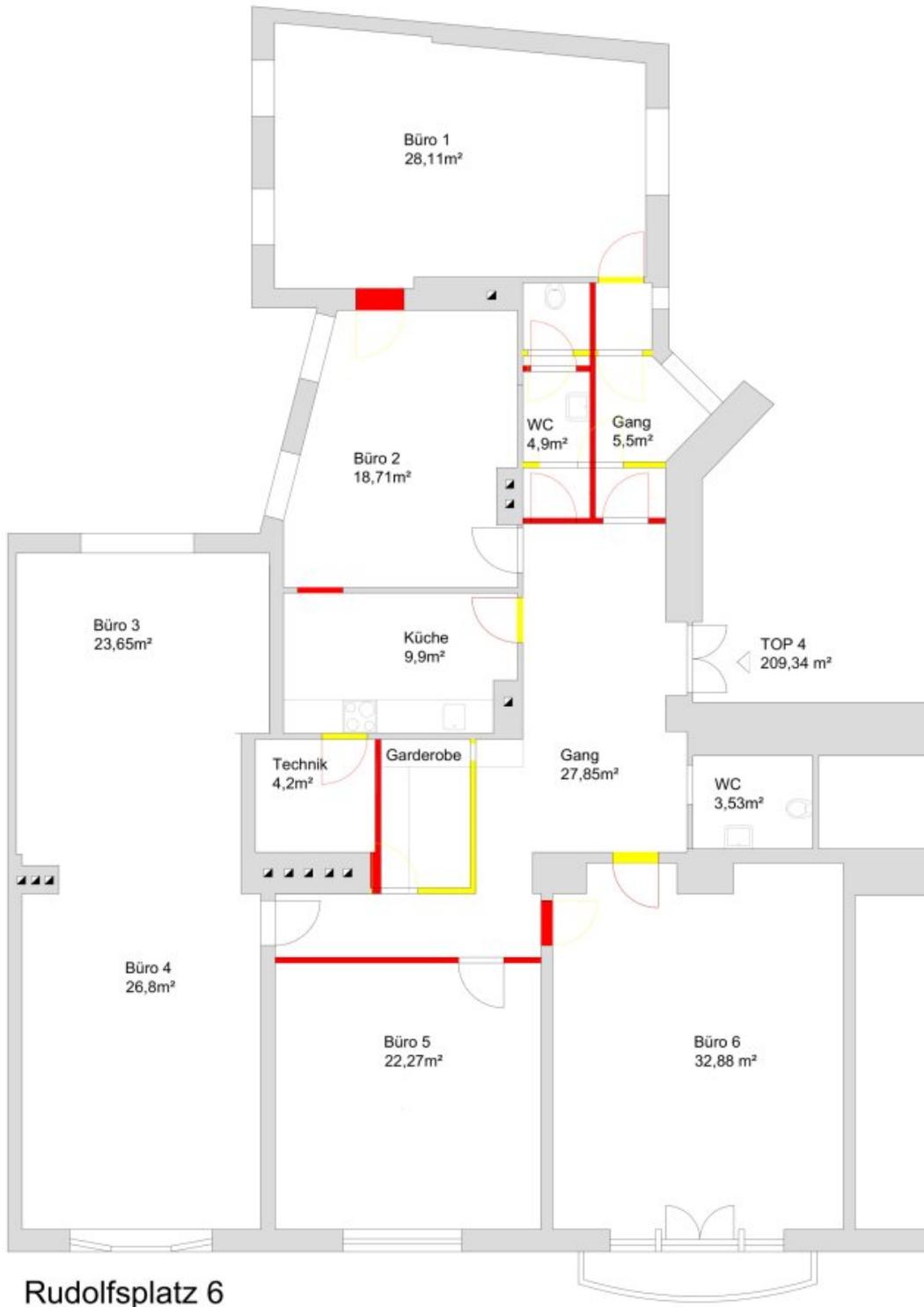


**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 4041547

Ge  
Ve



Rudolfsplatz 6

# Objektbeschreibung

## Büro in Top-Lage; 1010 Wien!

Zur Vermietung steht ein großzügiges Büro mit insgesamt 209 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. Obergeschoss, welches durch die insgesamt 5 Bürozimmer besonders viel Platz und Flexibilität bietet.

### Raumaufteilung:

- 5-6 geräumige Büroräume mit Parkett (nach Umbau)
- Großzügiger Vorraum/Gang für Empfang oder Wartebereich mit Garderobe
- Einbauküche
- 2 separate WCs

### Lage:

Der **1. Bezirk (Innere Stadt)** in Wien ist das historische und wirtschaftliche Zentrum der Stadt. Die Adresse liegt dabei sehr zentral – nur wenige Gehminuten von wichtigen Verkehrsknotenpunkten, Geschäften, Restaurants, Kanzleien und Behörden entfernt.

Ein Büro an dieser Lage bietet:

- **Top-Erreichbarkeit** mit U-Bahn (z. B. U3 Herrengasse oder U2 Museumsquartier in der Nähe), Straßenbahn und Bus.
- **Repräsentative Umgebung** – ideal für Kundenkontakte und seriösen Auftritt.

- **Umgebung mit viel Infrastruktur:** Cafés, Mittagessen, Banken, Post, alles in Gehweite.
- Nähe zu Regierungsgebäuden, Museen und historischen Bauten – das strahlt Prestige aus.

Ideal für Kanzleien, Beratungen, Agenturen oder Startups mit Anspruch auf gute Lage und Image.

#### **Hinweis:**

Der Plan zeigt die künftige Raumaufteilung nach dem Umbau - der Umbaubeginn ist an das Finden eines Nachmieters gekoppelt und startet erst zu diesem Zeitpunkt.

#### **Konditionen:**

**Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete (inkl. BK, Lift, Heiz- und Kühlkosten sowie Steuern): € 5.998,31**

**Kaution: € 18.000,- // Vertragserrichtung: € 360, - // Provision 3 BMM inkl. USt**

**Vergebührung: € 3.598,99**

#### **Kontakt:**

Beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap