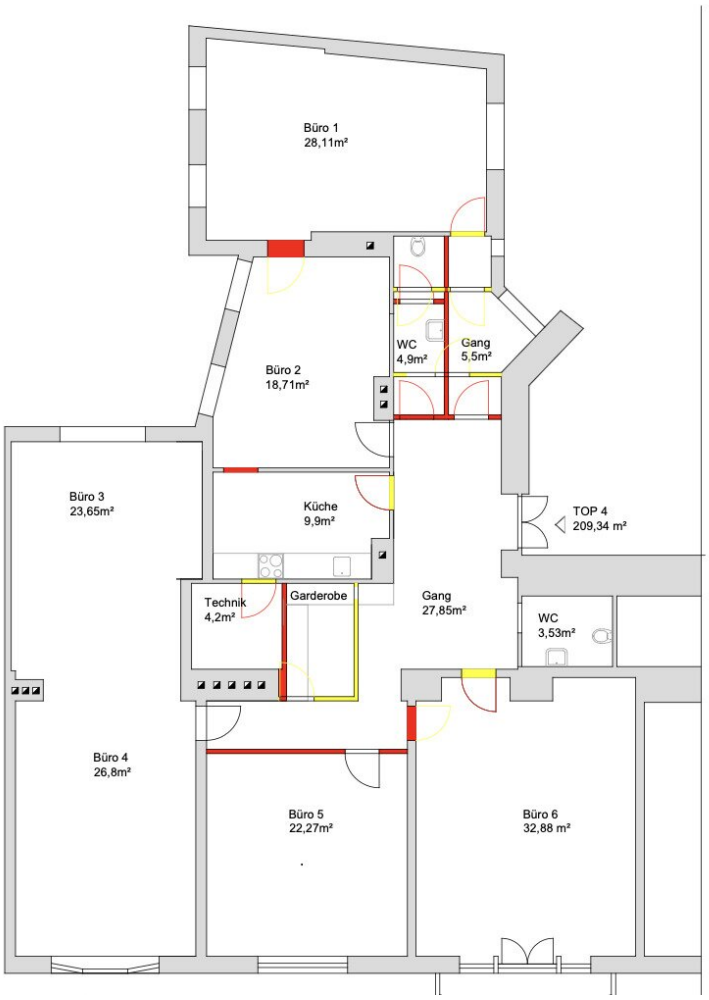
1. BEZIRK: Büro mit 5 Räumen im 1. Obergeschoss



Objektnummer: 3681

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	209,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Kaltmiete (netto)	4.580,00 €
Kaltmiete	4.998,59 €
Miete / m²	21,91 €
Betriebskosten:	388,05 €
USt.:	999,72 €

Provisionsangabe:

17.994,92 € inkl. 20% USt.

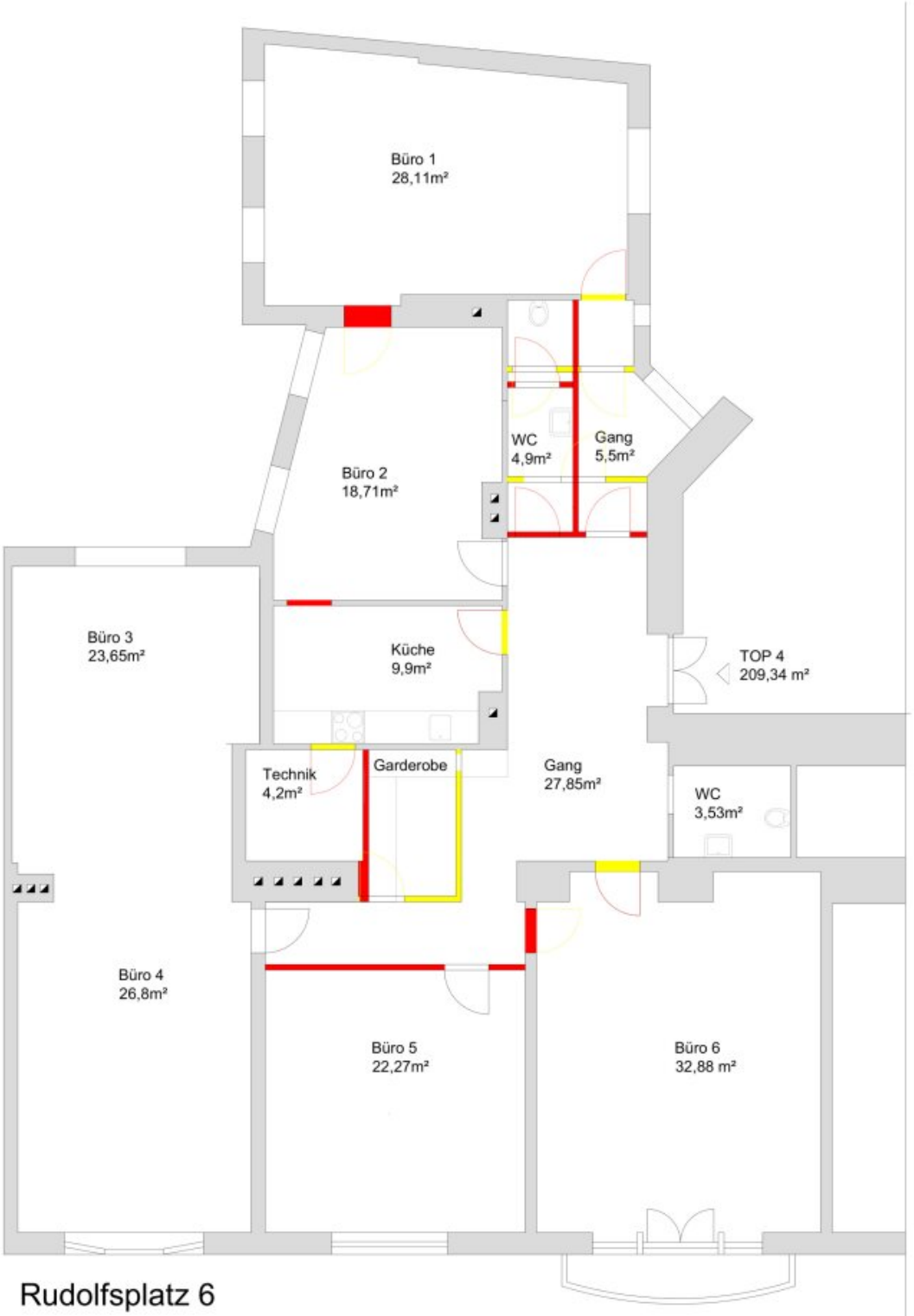
Ihr Ansprechpartner

Marissa Stifter

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

T +43 / 676 / 59 00 280
H 0676 / 59 00 280

Ge
Ve


Büro 1
28,11m²
Büro 2
18,71m²
WC
4,9m²
Gang
5,5m²
Büro 3
23,65m²
Küche
9,9m²
TOP 4
209,34 m²
Technik
4,2m²
Garderobe
Gang
27,85m²
WC
3,53m²
Büro 4
26,8m²
Büro 5
22,27m²
Büro 6
32,88 m²
Rudolfsplatz 6

Objektbeschreibung

Büro in Top-Lage; 1010 Wien!

Zur Vermietung steht ein großzügiges Büro mit insgesamt 209 m2 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:

Kündigungsverzicht: **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!

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

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