Schöne Altbau-Bürofläche in Toplage nahe Wien Mitte – ca. 117 m² | unbefristete Untermiete | 3 Zimmer, auf Wunsch auch 4 Zimmer verfügbar!

Objektnummer: 4318

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4,50
WC:	1
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	1.995,00 €
Kaltmiete	1.995,00 €
USt.:	399,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

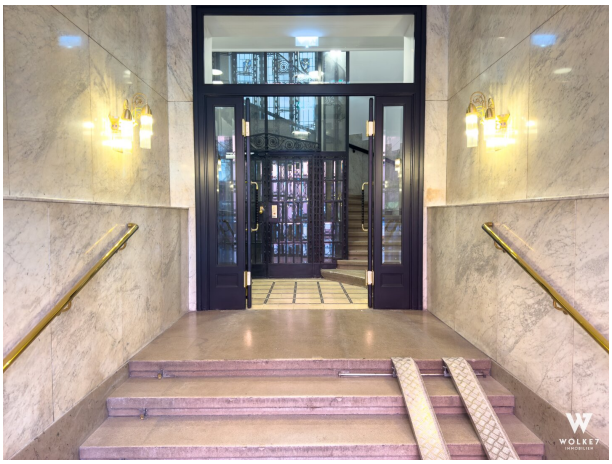
Ihr Ansprechpartner

Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

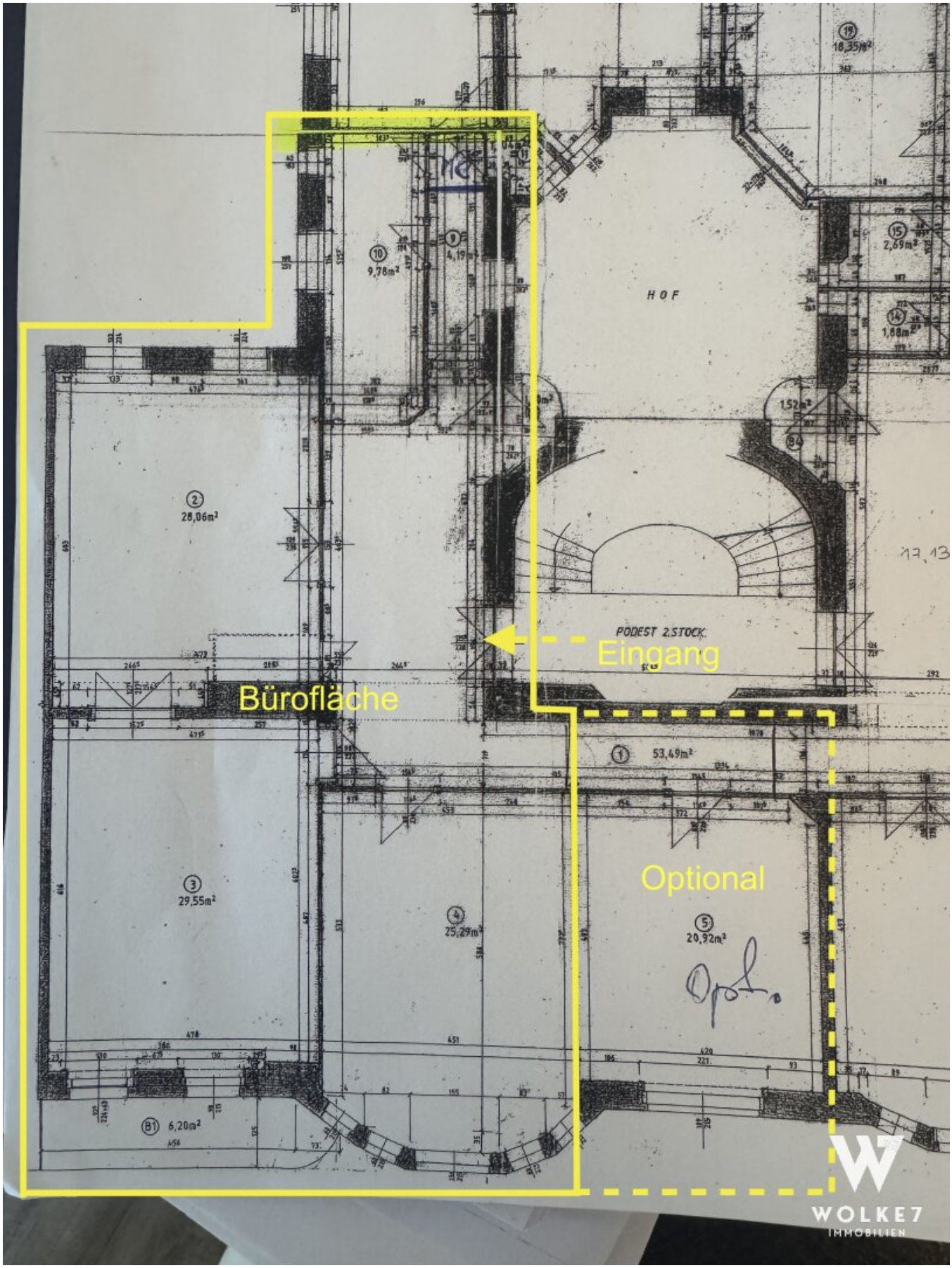
T +43 699 113 30 100
H +43 699 113 30 100

WOLKE7
IMMOBILIEN



T·TEC
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN


HOF
PODEST 2.STOCK
Eingang
Bürofläche
Optional
53,49m²
28,06m²
29,55m²
25,29m²
20,92m²
6,20m²
9,78m²
4,19
2,69m²
1,68m²
1,52m²
18,35m²
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten Untermiete** gelangt eine stilvolle und großzügige Bürofläche mit ca. 117 m² Nutzfläche im 2. Stock eines gepflegten Altbauhauses. Der Zugang erfolgt über ein frisch saniertes Stiegenhaus. Die Fläche ist ideal geeignet für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder kreative Bürogemeinschaften.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Zimmer 1: ca. 25,29 m²
- Zimmer 2: ca. 29,55 m²
- Zimmer 3: ca. 28,06 m²
- Eingangsbereich / Empfang / Vorraum: großzügig nutzbar
- Teeküche
- WC

Optional kann ein zusätzliches viertes Zimmer mit ca. 20,92 m² angemietet werden (gelb schraffiert im Grundrissplan markiert) - gegen Aufpreis verfügbar.

Besonderheiten & Ausstattung

- Repräsentative Altbauräume mit hohen Decken
- Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Teilweise ruhiger Innenhofblick und gleichzeitig zentrale Lage
- Sanierter Eingangsbereich & Stiegenhaus

- Unbefristete Untermiete mit Mindestmietdauer von 3 Jahre (zur Untermiete)

Lage & Infrastruktur

Diese charmante Bürofläche befindet sich in bester Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk – nur rund **200 Meter vom Justizzentrum Wien Mitte entfernt**, direkt gegenüber dem **Bahnhof Wien Mitte** und dem **Einkaufszentrum The Mall**. Die Infrastruktur ist hervorragend – sowohl für Ihre Kundschaft als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Öffentliche Verkehrsmittel (alle fußläufig in ca. 3–5 Minuten erreichbar):

- U3 / U4 – Station Landstraße
- Schnellbahn Wien Mitte (S1, S2, S3, S7 etc.)
- Straßenbahnlinie O – Station Marxergasse / Landstraße

Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

- Garage The Mall, Gigergasse 2
- WIPARK Justizzentrum, Marxergasse
- Best in Parking, Invalidenstraße 10

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Die monatliche Miete exkl. USt. beträgt EUR 1995,- (Miete inkl. Betriebskosten)

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap