

## **Praktisches Büro im stilvollen Altbau – perfekte Lage am Fleischmarkt**



**Objektnummer: 5561/2659**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                     |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| Bürofläche:                   | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 114,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,19                            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.072,50 €                        |
| Kaltmiete                     | 1.254,50 €                        |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 16,50 €                           |
| Betriebskosten:               | 162,50 €                          |
| USt.:                         | 250,90 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

4.516,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



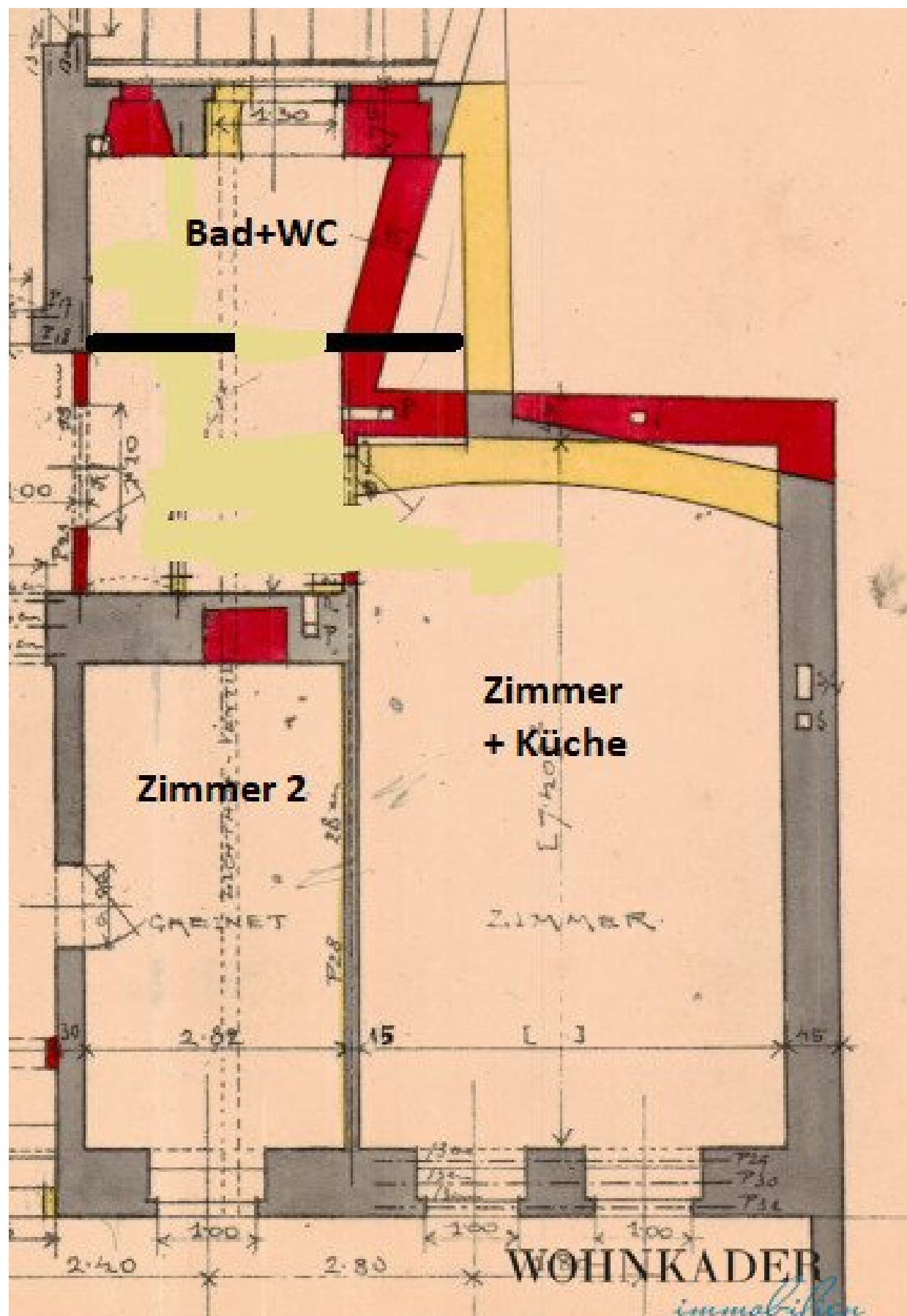
**Mag. Mariya Stazic**











## Objektbeschreibung

### **Charmantes Innenhof-Büro im Herzen Wiens – Ihr neuer Platz für Ideen und Erfolg**

Mitten im historischen Herzen Wiens, verborgen im ruhigen Innenhof eines eleganten Stilaltbaus am Fleischmarkt, erwartet Sie dieses stilvolle Büro mit besonderem Flair.

Das Büro im Erdgeschoss punktet mit durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Arbeitsatmosphäre. Der großzügige Hauptraum mit offener Küche eignet sich ideal für gemeinsames Arbeiten und kreativen Austausch. Ein zusätzliches, separat begehbares Büro bietet Raum für Meetings, konzentriertes Arbeiten oder ein Führungsteam. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC.

Ob Agentur, Beratungsunternehmen oder kreative Gemeinschaft – hier finden Sie die perfekte Kombination aus Stil, Lage und Funktionalität zum attraktiven Preis.

**Arbeiten, wo Wien pulsiert – und dabei die Ruhe eines charmanten Innenhofs genießen.**

Befristung 10 Jahre

**Kaution: 4.500,00**

**Mietaufstellung:**

- **Nettomiete:** 1.072,50 €
- **Betriebskosten (netto):** 182,00 €
- **zuzüglich USt:** 250,90 €
- **Gesamtbelastung:** 1.505,40 €

---

**Charming Courtyard Office in the Heart of Vienna – Your New Space for Ideas and Success**

Right in Vienna's historic center, tucked away in the quiet courtyard of an elegant period

building on Fleischmarkt, this stylish office awaits with a unique flair.

Located on the ground floor, the office impresses with a well-thought-out layout and a pleasant working atmosphere. The spacious main room with an open kitchen is perfect for collaborative work and creative exchange. An additional, separately accessible office room provides space for meetings, focused work, or a management team. A modern bathroom with a shower and toilet completes the space.

Whether you're a creative agency, consulting firm, or collaborative team – here you'll find the perfect blend of style, location, and functionality at an attractive price.

**Work where Vienna thrives – while enjoying the calm of a charming courtyard.**

**Fixed-term lease: 10 years**

**Security deposit: €4,500.00**

**Rental breakdown:**

- Net rent: €1,072.50
- Operating costs (net): €182.00
- Plus VAT: €250.90
- **Total monthly cost: €1,505.40**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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