

## **Büroraum am Fleischmarkt: Eleganz und Komfort im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 5561/2664**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 103,00 m²             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 103,00 m²             |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 103,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 114,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,19                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.060,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.399,91 €            |
| <b>Miete / m²</b>                    | 20,00 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 272,95 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 479,98 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

8.639,68 € inkl. 20% USt.

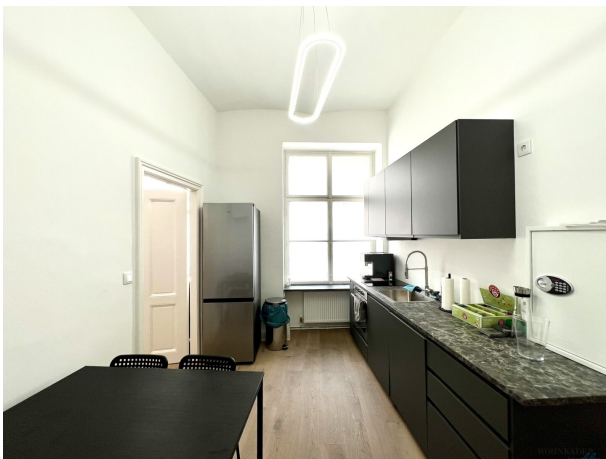
## Ihr Ansprechpartner

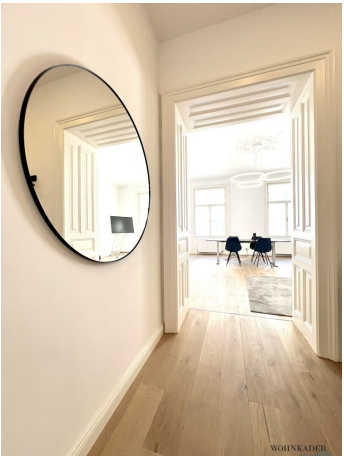


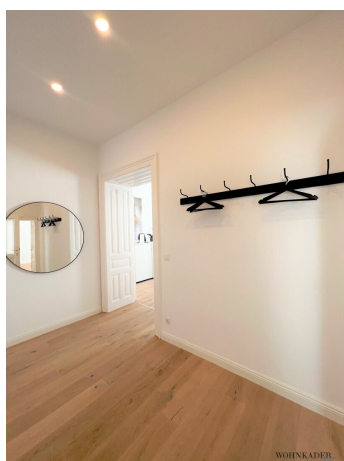




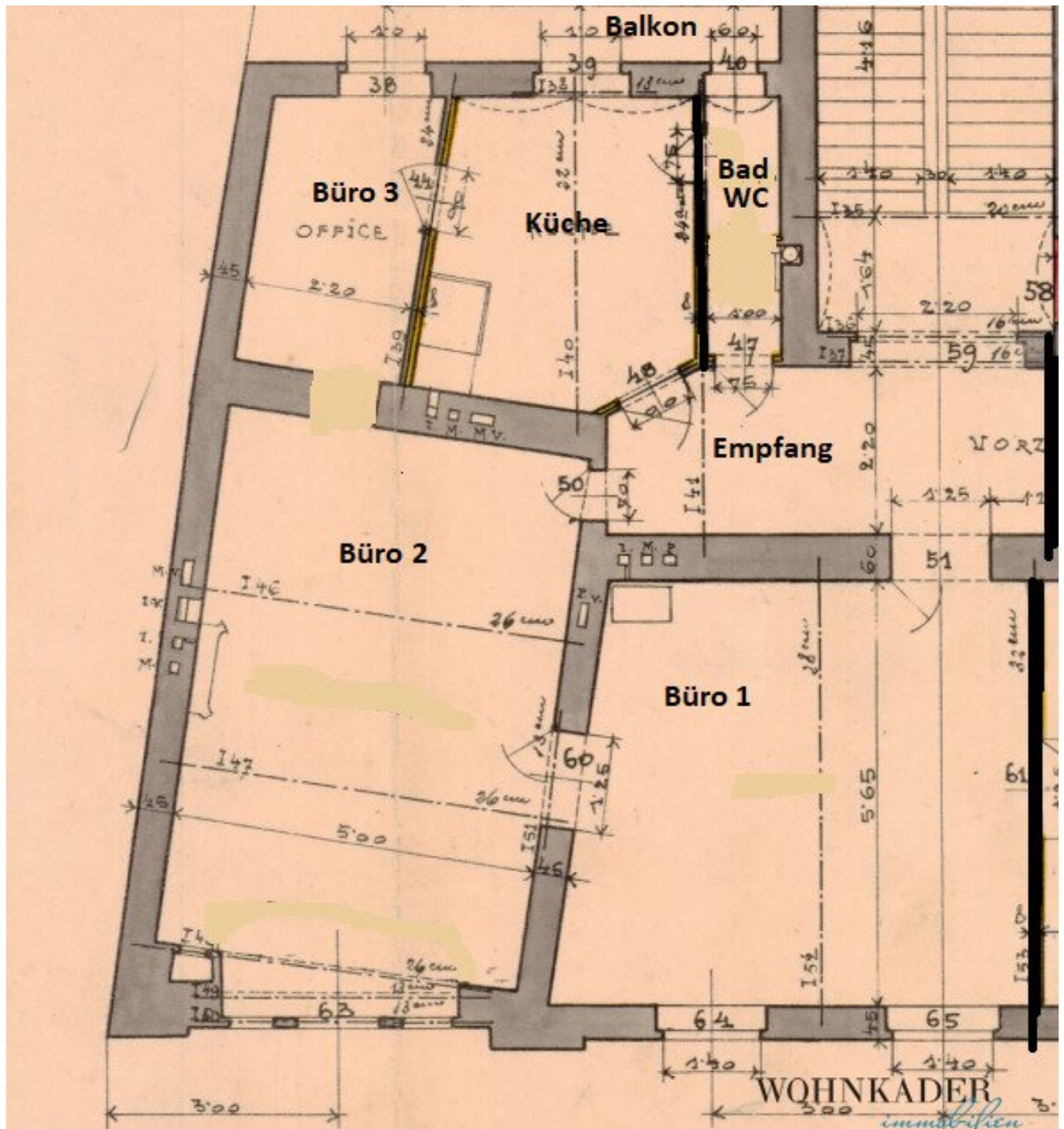












## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem modernen Büro in der dritten Etage, das vor nur zwei Jahren umfassend renoviert wurde.

Das Büro umfasst insgesamt drei Arbeitsräume. Zwei große Räume sind durch eine elegante Altbautür verbunden und dennoch separat begehbar. Ein weiterer Raum von ca. 9m<sup>2</sup> ist über den zweiten Raum und die Küche erreichbar, was eine praktische Raumaufteilung ermöglicht.

Die Nordausrichtung der großen Räume mit den eleganten Fenstern sorgt für Helligkeit, ohne dass es im Sommer zu heiß wird.

Die Ausstattung des Büros umfasst hochwertiges Echtholzparkett sowie ein modern gefliestes Badezimmer mit einer Walk-In Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken. Ein Balkon, erreichbar vom Badezimmer aus, ist vorhanden.

Die Küche kann vom Vormieter gegen € 3.000,- Ablöse übernommen werden.

Das Büro steht für eine Befristung von 10 Jahren zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass nur ein alter Plan einer ähnlichen Einheit im Haus vorhanden ist, der ohne Gewähr ist.

---

**Welcome to this modern office on the third floor, which was fully renovated just two years ago.**

The office consists of a total of three workspaces. Two spacious rooms are connected by an elegant historic double door and are also accessible separately. A third room of approximately 9 m<sup>2</sup> is accessible through the second room and the kitchen, offering a practical layout.

The north-facing orientation of the large rooms, combined with elegant windows, ensures plenty of natural light without excessive heat in the summer.

The office features high-quality real wood parquet flooring and a modern tiled bathroom with a walk-in shower, a toilet, and a washbasin. A balcony, accessible from the bathroom, is also available.

The kitchen can be taken over from the previous tenant for a compensation payment of €3,000.

The office is available for a fixed-term lease of 10 years. Please note that only an old floor plan of a similar unit in the building is available and is provided without guarantee.

---

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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