

**# SQ - EXKLUSIVES BÜRO IN DER WIENER INNENSTADT  
– MÖBLIERTES HIGH END OFFICE - IM EHEMALIGEM  
TELEGRAFENAMT MIT CONCIERGE**



**Objektnummer: 20482**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	96,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	96,23 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	96,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.081,61 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	69,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,61 €
<b>Heizkosten:</b>	271,28 €
<b>USt.:</b>	1.465,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

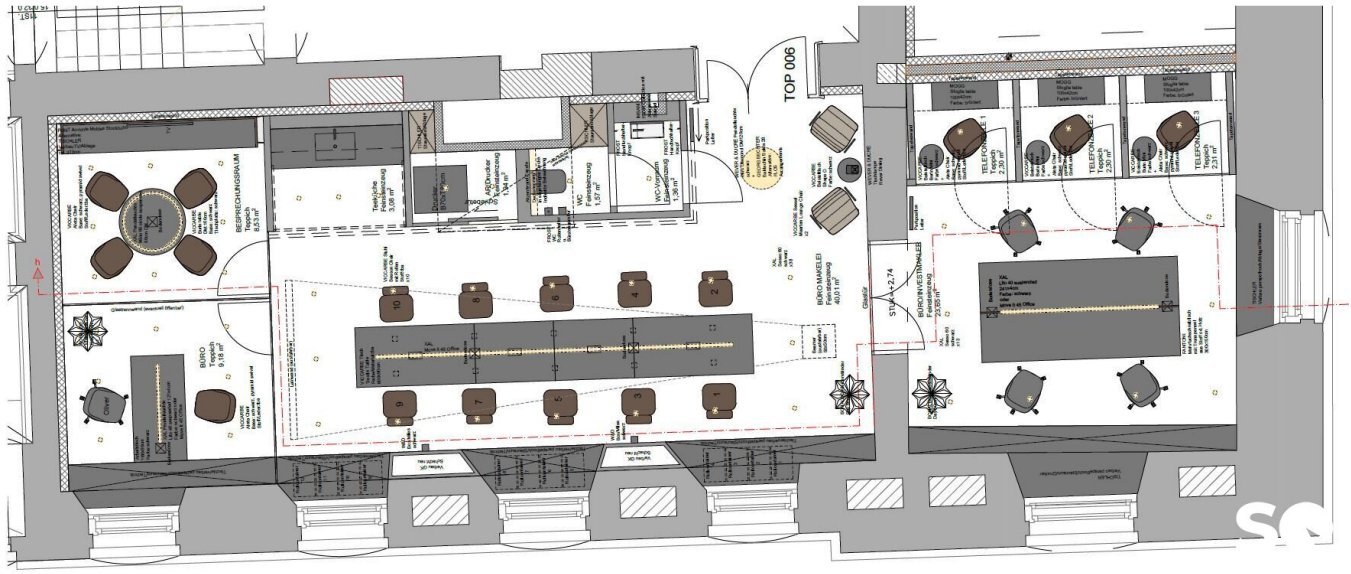


**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt und bietet eine erstklassige Arbeitsumgebung. Das Gebäude wurde sorgfältigst in den Jahren 2018 bis 2022 generalsaniert und verbindet den Charme des historischen Bestands mit modernen Annehmlichkeiten. Die Einheit selbst ist geräumig und gut gestaltet, um eine effiziente Arbeitsweise zu ermöglichen. Es verfügt über große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Designer-Innenausstattung ist hochwertig und stilvoll. Das Büro wurde mit modernen Möbeln und Materialien ausgestattet, welche mitvermietet werden. Das Gebäude verfügt über einen tagsüber durchgehend besetzten Empfangsbereich samt Concierge sowie Tiefgaragenplätzen. Darüber hinaus bietet das Büro verschiedene Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern. Dazu gehören eine kleine, aber feine Küche, moderne Sanitäreanlagen und ausreichend Stauraum für Büromaterialien. Zudem gibt es einen Besprechungsraum, der für Meetings oder Kundengespräche genutzt werden kann. Die Lage des Büros ist einzigartig, direkt am Börseplatz gelegen, bekannt für seine zentrale Lage und die Nähe zu vielen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dies ermöglicht es den Mitarbeitern, bequem zur Arbeit zu gelangen und in ihrer Freizeit von den zahlreichen Freizeitangeboten der Stadt zu profitieren.

Insgesamt bietet dieses hochwertige Büro in einem sanierten Bestandsgebäude in 1010 Wien eine ideale Arbeitsumgebung für Unternehmen, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

### Eckdaten im Überblick:

- NFL: ca. 96 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4
- Call Booths: 3
- Küche: 1
- WC: 1
- Abstellraum/Druckerraum: 1

- Smart Home mittels Tablet
- komplette Büroausstattung (Tische, Sessel, TV und Dekorationen)
- Concierge

**Kosten:**

- Bruttomiete: € 8.800-- (inkl. Betriebskosten, Heizung, Strom und Warmwasser)
- Kautions: 3 BMM
- Vergebühung: € 3.060,--
- Provision: 3 BMM

**Kontakt Daten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter 0676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf:

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap