

Zentral arbeiten und smart mieten - Büroetage in U4



IMG_20250623_134012

Objektnummer: 141/83684
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	400,00 m²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Gesamtmiete	7.166,40 €
Kaltmiete (netto)	4.400,00 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	892,00 €
Heizkosten:	680,00 €
USt.:	1.194,40 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuhand

T +4318949749659

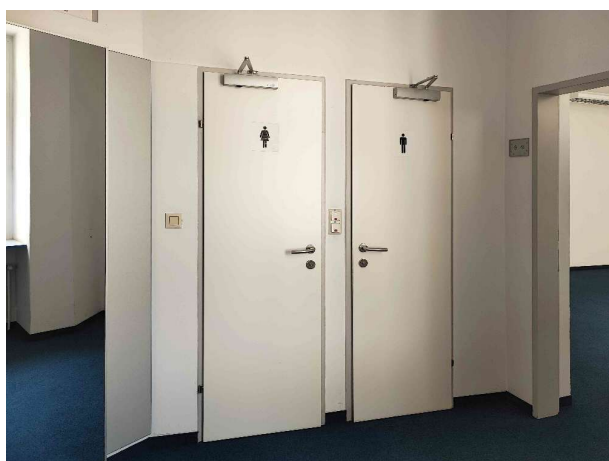
H +4367683434659











Objektbeschreibung

Diese **Bürofläche auf einer eigenen Etage** in einem klassischen **Alt-Wiener Zinshaus** bietet Ihnen einen **preiswerten, zentrumsnahen Bürostandort** mit **ausgezeichneter Anbindung**. Der Standort ist sowohl für **Mitarbeiter** als auch **Kundentermine** optimal erreichbar – ob öffentlich oder mit dem Auto.

Das Büro ist **über mehrere Eingänge** zugänglich, wodurch sich die Fläche bei Bedarf auch in **separate Nutzungseinheiten** unterteilen lässt. Die **Raumgrößen variieren** – einzelne Büros bieten Platz für **2 bis 6 Mitarbeiter**, wodurch sich **flexible Arbeitskonzepte** umsetzen lassen: von klassischen Einzel- und Gruppenbüros bis hin zu Teamzonen.

Highlights im Überblick:

Helle Räume dank großer Fensterflächen
Individuelle Verschattung durch Innenjalousien
Deckenlüfter in ausgewählten Büros für angenehmes Raumklima
Großzügiger Serverraum mit Fenster & Klimatisierung
Küche & Sozialraum für Pausen oder interne Meetings
Geschlechtergetrennte WC-Anlagen
Zwei separate Büroeingänge für flexible Nutzung
Barrierefreier Zugang durch Personenlift
Optional: 2 PKW-Stellplätze vis-à-vis um jeweils **€ 175,96 brutto/Monat**

Kontaktieren Sie mich noch heute und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!

***Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m²!**
Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:

Nettomietzins/m² € 11,00
Betriebskosten/m² € 2,23
Heizkosten-Akonto/m² € 1,70
20% USt./m² € 2,99
Gesamtmiete (exkl. USt.)/m² € 14,93
Gesamtmiete (inkl. USt.)/m² € 17,92



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.