

**Provisionsfrei für den Mieter! Klimatisiertes 45m<sup>2</sup> EG-Büro,  
60m<sup>2</sup> Hof-Terrasse!**



**Objektnummer: 1760/491**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Judenplatz                      |
| Art:              | Büro / Praxis                   |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1010 Wien                       |
| Baujahr:          | 1900                            |
| Zustand:          | Gepflegt                        |
| Alter:            | Altbau                          |
| Bürofläche:       | 45,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 2                               |
| Bäder:            | 1                               |
| WC:               | 1                               |
| Terrassen:        | 1                               |
| Heizwärmebedarf:  | 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto) | 1.387,00 €                      |
| Kaltmiete         | 1.492,49 €                      |
| Betriebskosten:   | 105,49 €                        |
| USt.:             | 298,50 €                        |
| Provisionsangabe: |                                 |

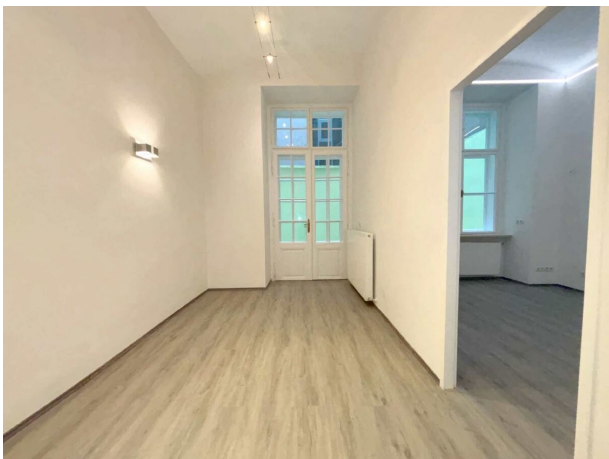
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

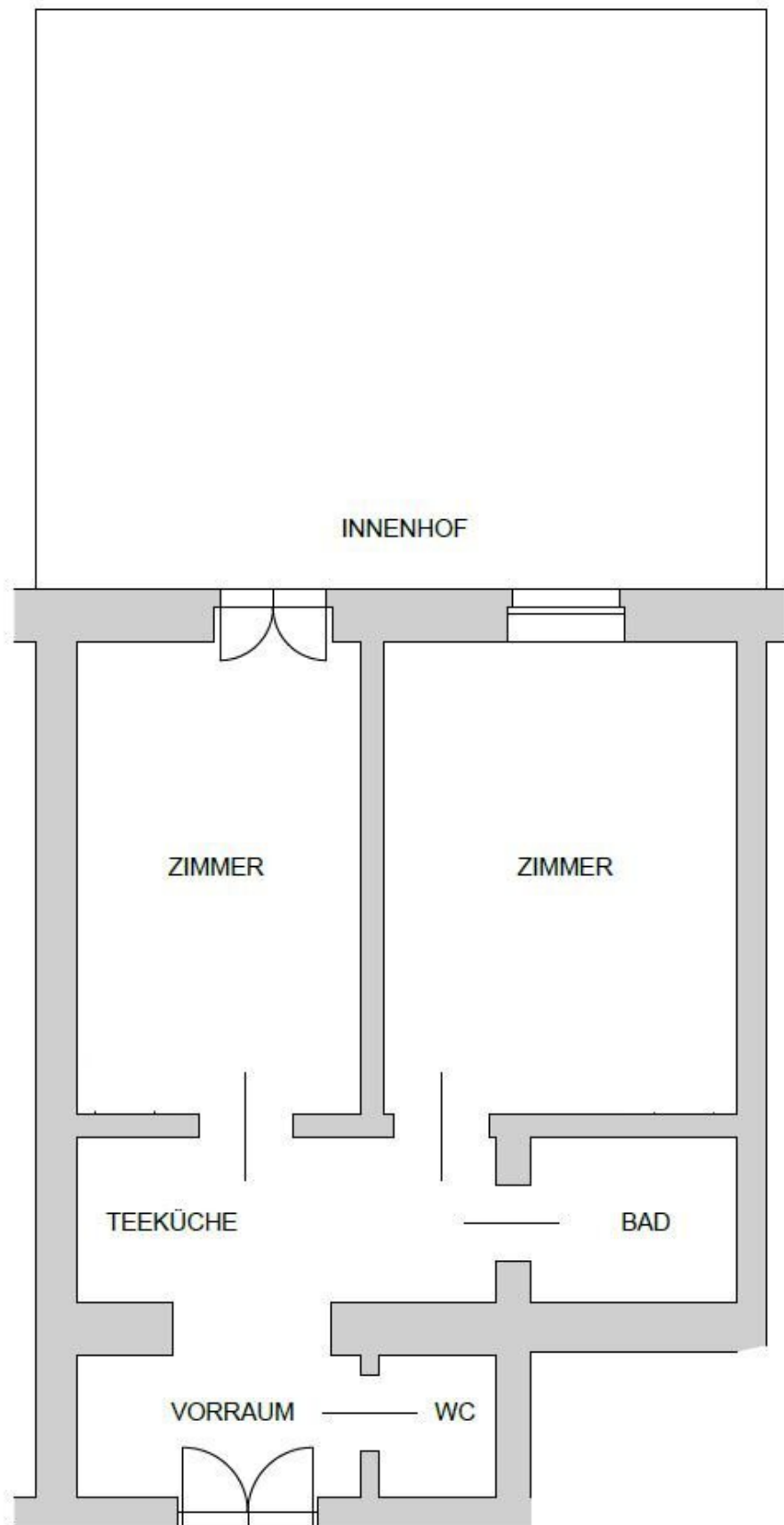


**Paul Kleindl**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12







## Objektbeschreibung

### Quick Facts: Provisionsfrei für den Mieter | hohe Räume | 50m<sup>2</sup> Innenhof | Altbau | Klimatisiert

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Paul Kleindl 01/526 26 36 14 oder 0699/1188 7600**

Dieses exklusive 2 Zimmer Büro befindet sich in einem historischen Jahrhundertwendehaus im Herzen des ersten Wiener Gemeindebezirks. Die Fläche von 45qm kombiniert den Charme eines Altbaus mit einem 50qm Innenhof zur Alleinnutzung.

Das klimatisierte Büro gliedert sich in 2 Räume, extra begehbar, plus Vorraum Teeküche und Toilette.

#### **Ideal für:**

Kreativagenturen, Beratungsunternehmen oder Startups

#### **Raumaufteilung**

Vorraum

2 Räume

1 Bad, extra Toilette

Teeküche

#### **Ausstattung**

Laminatböden bzw. Fliesen sowie Gasetagenheizung.

#### **Lage**

Die Gasse befindet sich in einer der exklusivsten Gegenden von Wien, direkt im Zentrum. Von hier aus sind der Stephansplatz, die Kärntner Straße sowie der Graben und Kohlmarkt in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erlaubt es, bequem von einem der besten Wirtschaftsstandorte Europas aus zu arbeiten.

## **Infrastruktur**

Geschäfte des täglichen Bedarfes gibt es in unmittelbarer Nähe des Büros.

## **Öffentliche Anbindung**

Bus: Hoher Markt 1A, 3A (0,10 km), U-Bahn Stephansplatz U1 (0,35 km), Landstraße-Wien Mitte S1, S15, S2, S3, S7 (1,24 km)

**Energieausweis:** HWB 104

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Paul Kleindl 01/526 26 36 14 oder 0699/1188 7600**

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.