

**+PROVISIONSFREI+ Prestigeobjekt in 1A-Lage –
Altbaubüro beim Hohen Markt ab sofort zu mieten!**



Objektnummer: 8189

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Nutzfläche:	96,60 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	2.029,00 €
Kaltmiete	2.029,00 €

Ihr Ansprechpartner

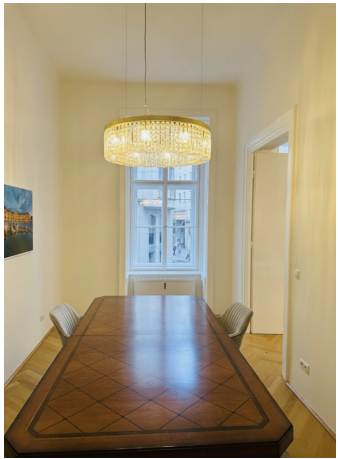


Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 113 20 04

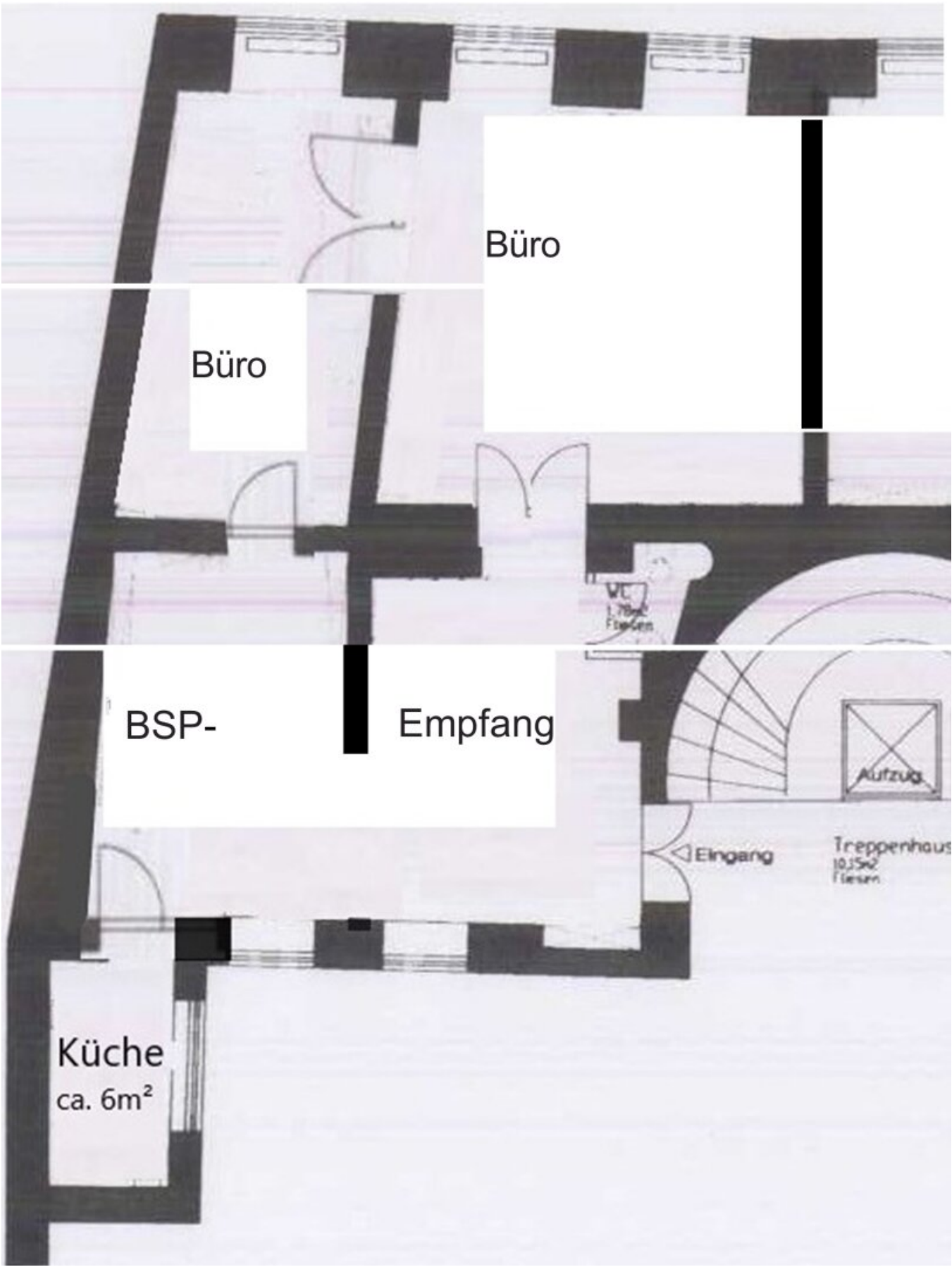
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Büro

Büro

BSP-

Empfang

Küche
ca. 6m²

Eingang

Treppenhaus
10,15m²
Fliesen

Aufzug

WC
1,70m²
Fliesen

Objektbeschreibung

Details zum Objekt:

Das charmante **Altbaubüro** liegt im **1. Stock (mit Lift)** eines repräsentativen Jahrhundertwendehauses und vereint klassisches Wiener Flair mit funktionaler Raumaufteilung.

Die Büroräumlichkeiten sind sowohl **zum ruhigen Bauernmarkt mit Blick in die Landskrongasse** als auch **zur hofseitigen Innenseite** orientiert, was ein angenehmes, helles Arbeitsumfeld schafft.

Das Büro wird **unmöbliert und unbefristet** vermietet, mit einem **Kündigungsverzicht von 3 Jahren**, und steht **ab sofort** zur Verfügung.

Das auf den Bildern abgebildete Mobiliar (Kronleuchter, edler Marmortisch mit vergoldeten Füßen, Besprechungstisch aus dem 18. Jahrhundert, kann erworben werden, ist jedoch kein Muss!)

Ausstattung & Raumaufteilung:

- **2 großzügige Büroräume** mit klassischem Fischgrätparkett
- **1 Besprechungsraum** (alternativ als Archiv nutzbar)
- **1 Empfangsbereich / Vorraum**
- **1 Küche** inkl. Geräten (E-Herd, Backofen, Dunstabzug, Spüle, Kühlschrank)
- **1 Toilette**

Ausstattungsmerkmale:

- Edler **Fischgrätparkettboden** in den Arbeitsräumen
- **Verfliester Nassraum**
- **Teilweise Doppelflügeltüren** und hohe **Kastenfenster** mit klassischem Altbaucharme
- **Raumhöhe bis zu 3,70 m** – vermittelt ein großzügiges, repräsentatives Raumgefühl

- **Einbauküche vorhanden**
- **Heizung:** Fernwärme

Kostenübersicht:

- **Miete:** € 2.029,- netto
- **Betriebskosten:** € 211,07 netto / Monat
(inkl. Liftkosten in Höhe von € 27,53 netto)
- **Heizkosten:** € 190,09 netto / Monat (Akonto)
- **Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten (€ 14.580,00)
- **PROVISIONSFREI**

Lage

Das Büro befindet sich in **absoluter Innenstadtlage**, nur wenige Schritte vom **Hohen Markt** und dem **Stephansplatz** entfernt – mitten im historischen Herzen Wiens.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Boutiquen, erstklassige Restaurants, Cafés und Bars**, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden ein attraktives Umfeld bieten.

Die **U-Bahnlinien U1 und U3** am Stephansplatz gewährleisten eine **perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, ebenso wie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in Gehweite. Auch die Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch nahegelegene Parkgaragen hervorragend gegeben.

Gerne stehen wir Ihnen telefonisch und per E-Mail zur Verfügung, natürlich auch abends und am Wochenende!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

+43 664 11 32 004

office@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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