

**MÖLLWALDPLATZ, U1-NÄHE, 164 m<sup>2</sup> Büro oder Kanzlei, 4 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Extraküche, teilsaniert, 1. Liftstock, Belvedere-Nähe**



**Objektnummer: 2328**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Möllwaldplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	164,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaltmiete (netto)	2.519,53 €
Kaltmiete	2.889,89 €
Betriebskosten:	369,36 €
USt.:	577,78 €
Infos zu Preis:	

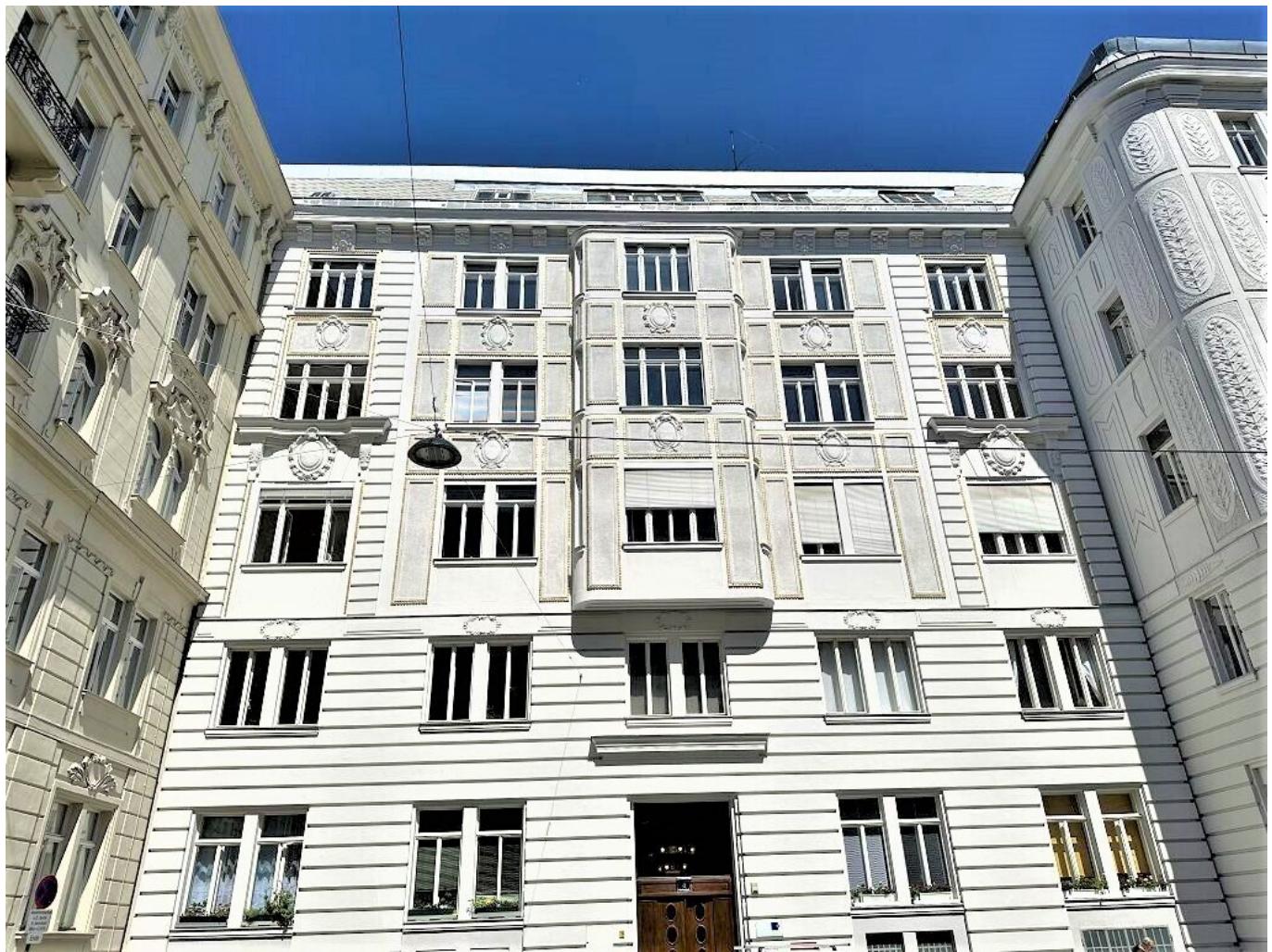
Gesamt miete: € 4.009,39 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, MwSt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



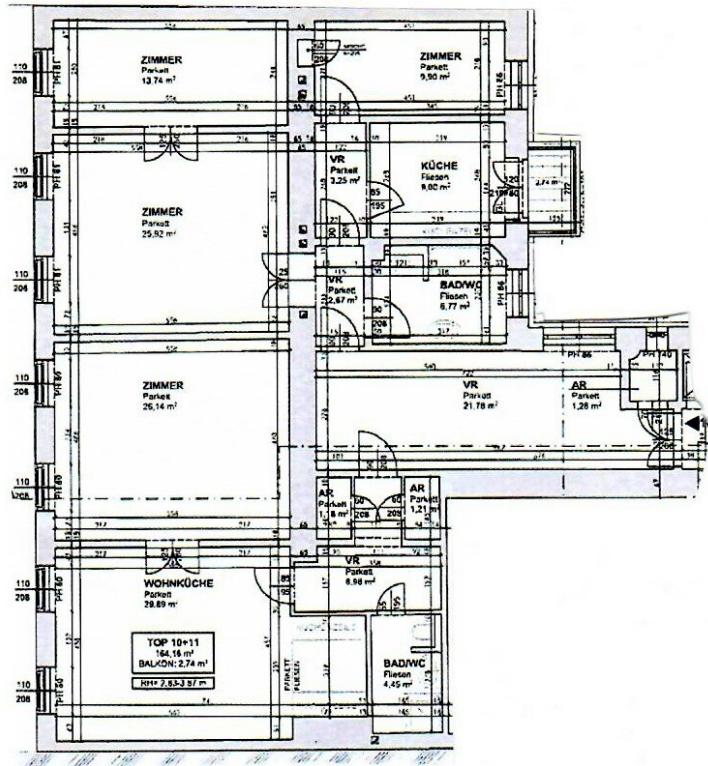
















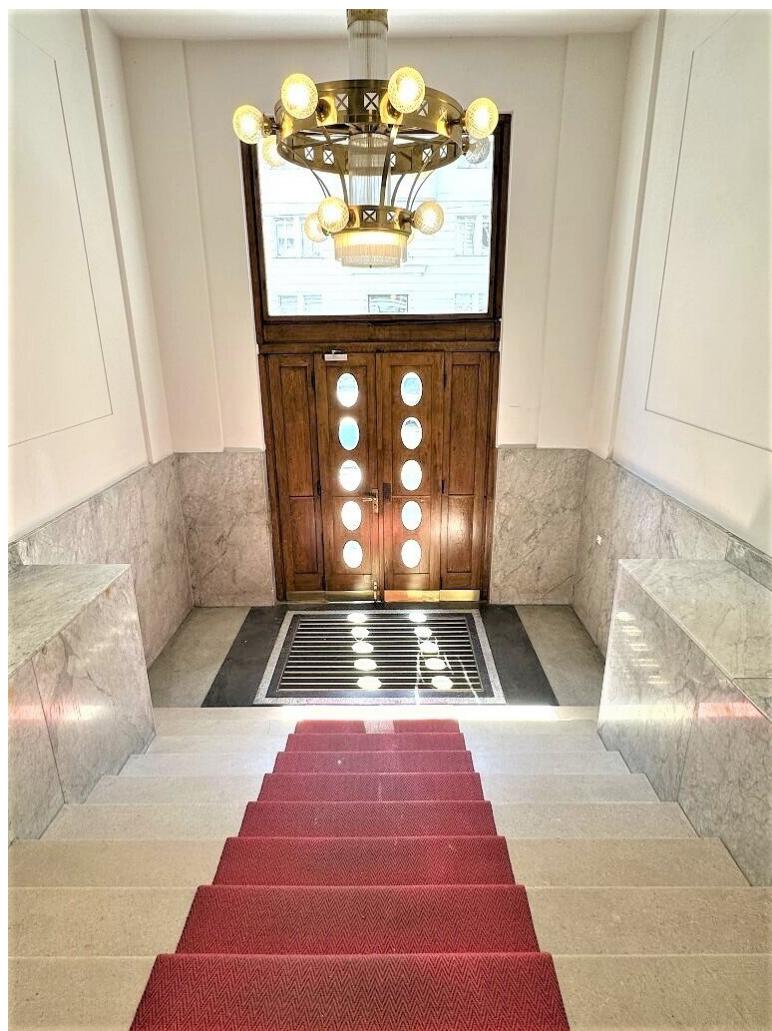


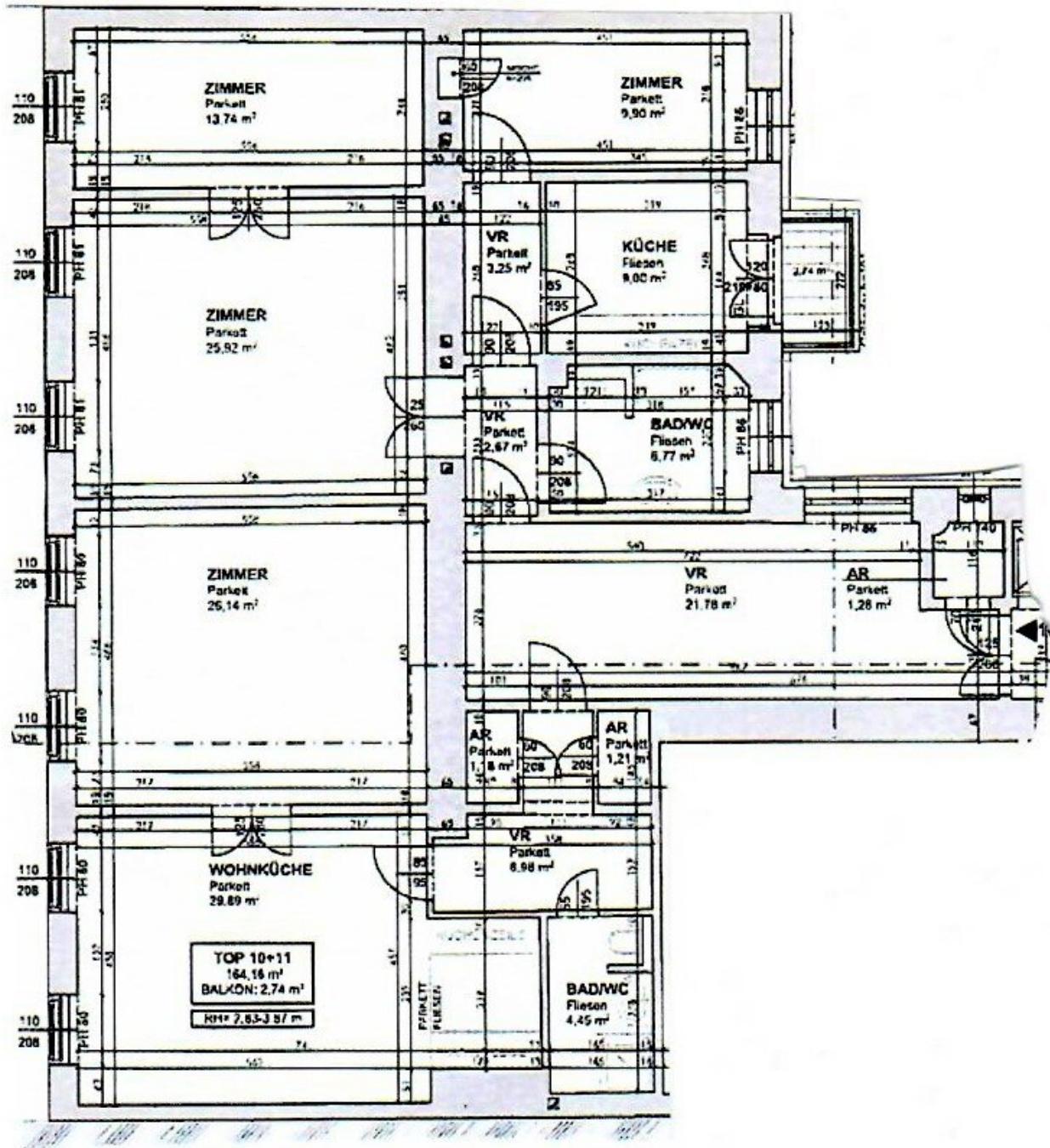












## Objektbeschreibung

**AM MÖLLWALDPLATZ GELANGT DIESES 164 m2 ALTBAUBÜRO ODER KANZLEI IM 1. LIFTGESCHOSS ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG**

**Vorzimmer, 4 Zimmer, Wohnküche, Extraküche, ca. 3 m2 Balkon, 2 Bäder mit WC, separates WC, 3 Abstellräume**

**Ausstattung:**

**+ 2 Küchen mit Einbaugeräte**

**+ 2 Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, Waschtische, WC und Waschmaschinenanschluss**

**+ Parkettböden, Laminatboden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ teilweise Flügeltüren**

**+ Zentralheizung (Fernwärme)**

**+ Telekabelanschlüsse, Kabelkanäle Oberputz**

**+ Gegensprechanlage**

**+ kein Kellerabteil**

**+ Bezug ab 01.01.2026 möglich!**

**Lage**

**MÖLLWALDPLATZ mit bester Infrastruktur des 4. Bezirks (Favoritenstraße, Gymnasium Stiftung Theresianische Akademie, Mayerhofgasse, Tilgnerstraße, Brahmsplatz, Waltergasse, Theresianumgasse, Karlsplatz,**

**Gushausstraße, Taubstummengasse, Prinz-Eugen-Straße, Schloss Belvedere) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 sind in unmittelbarer Nähe. Der Wiener Hauptbahnhof mit den S-Bahn-Stationen S2, S3, S4, S6, REX 1, RJK, REX 3 sowie sämtlichen Regional- und Fernverbindungen ist in kürzester Zeit erreichbar.**

#### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.467,67 inklusive Betriebskosten, Manip., 20 % MwSt**

**zzgl. Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 541,27 inkl. 20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 12.050,00 per Überweisung**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 12.028,79 inkl. 20 % MwSt.**

**Vergebührungen beim Finanzamt: ca. € 3.888,05**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages € 240,00 inkl. MwSt. (HV Santner GmbH)**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug per 01.01.2026 möglich**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Station Taubstummengasse, U1/U2/U4-Stationen Karlplatz sowie die Linien 1, 62, D, WLB, U2Z, 4A + N66 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: alexander.ros@ros-real.at**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap