

**MÖLLWALDPLATZ, U1-NÄHE, 164 m2 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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaltmiete (netto)	2.519,53 €
Kaltmiete	2.889,89 €
Betriebskosten:	369,36 €
USt.:	577,78 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete: € 4.009,39 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, MwSt.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



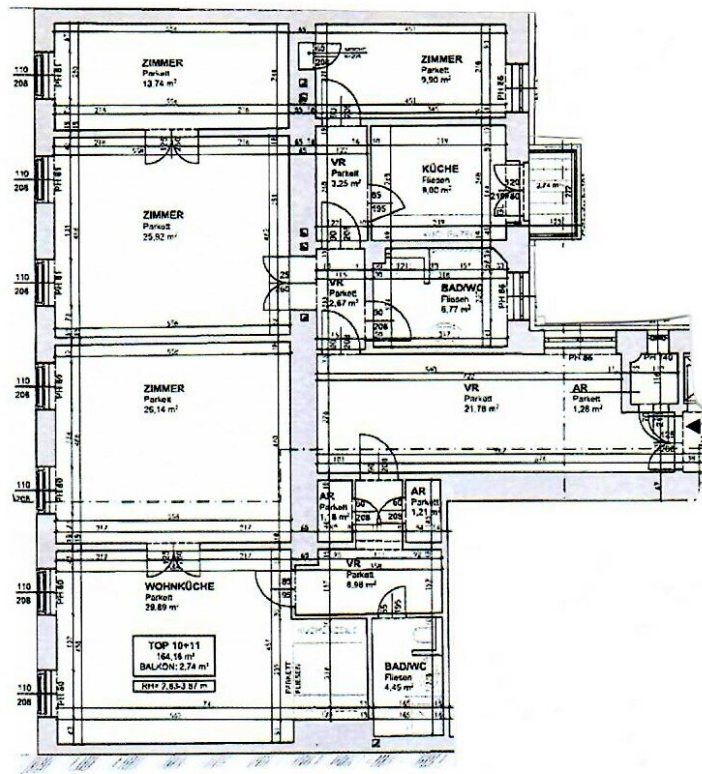


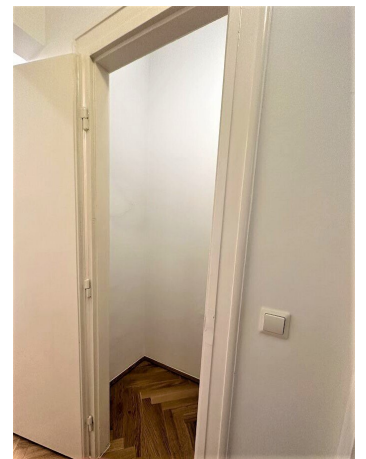


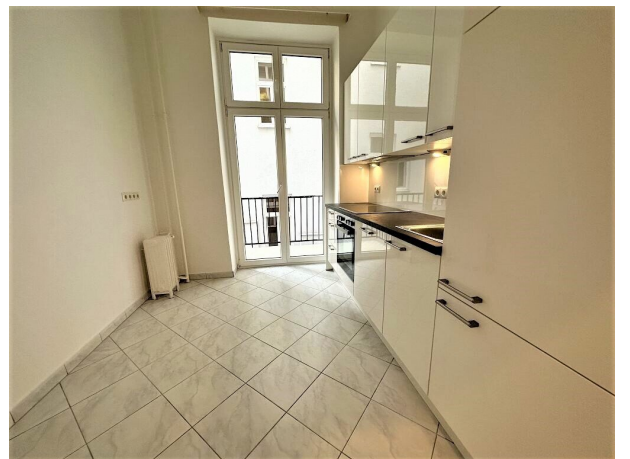
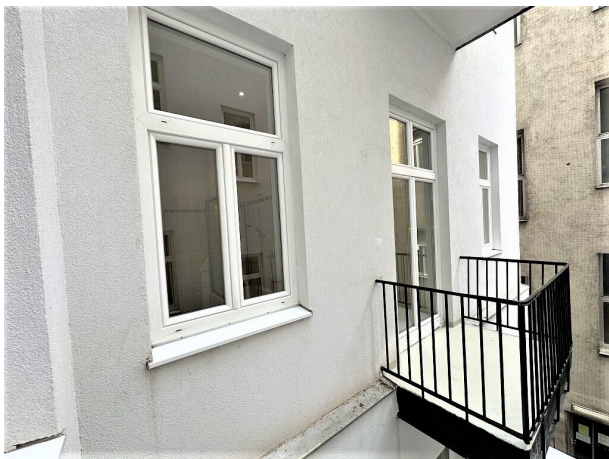


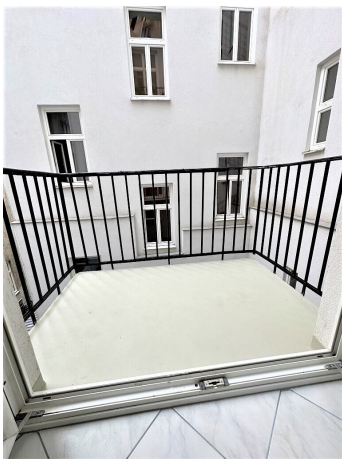








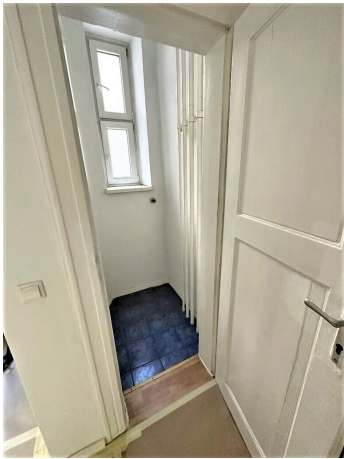


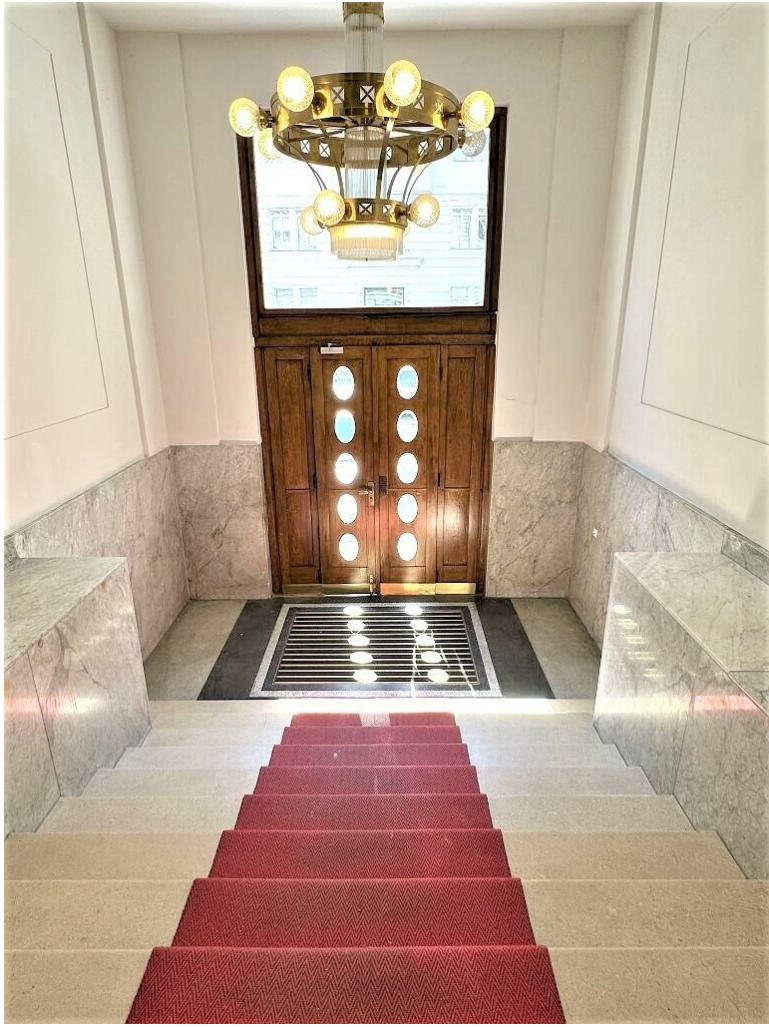


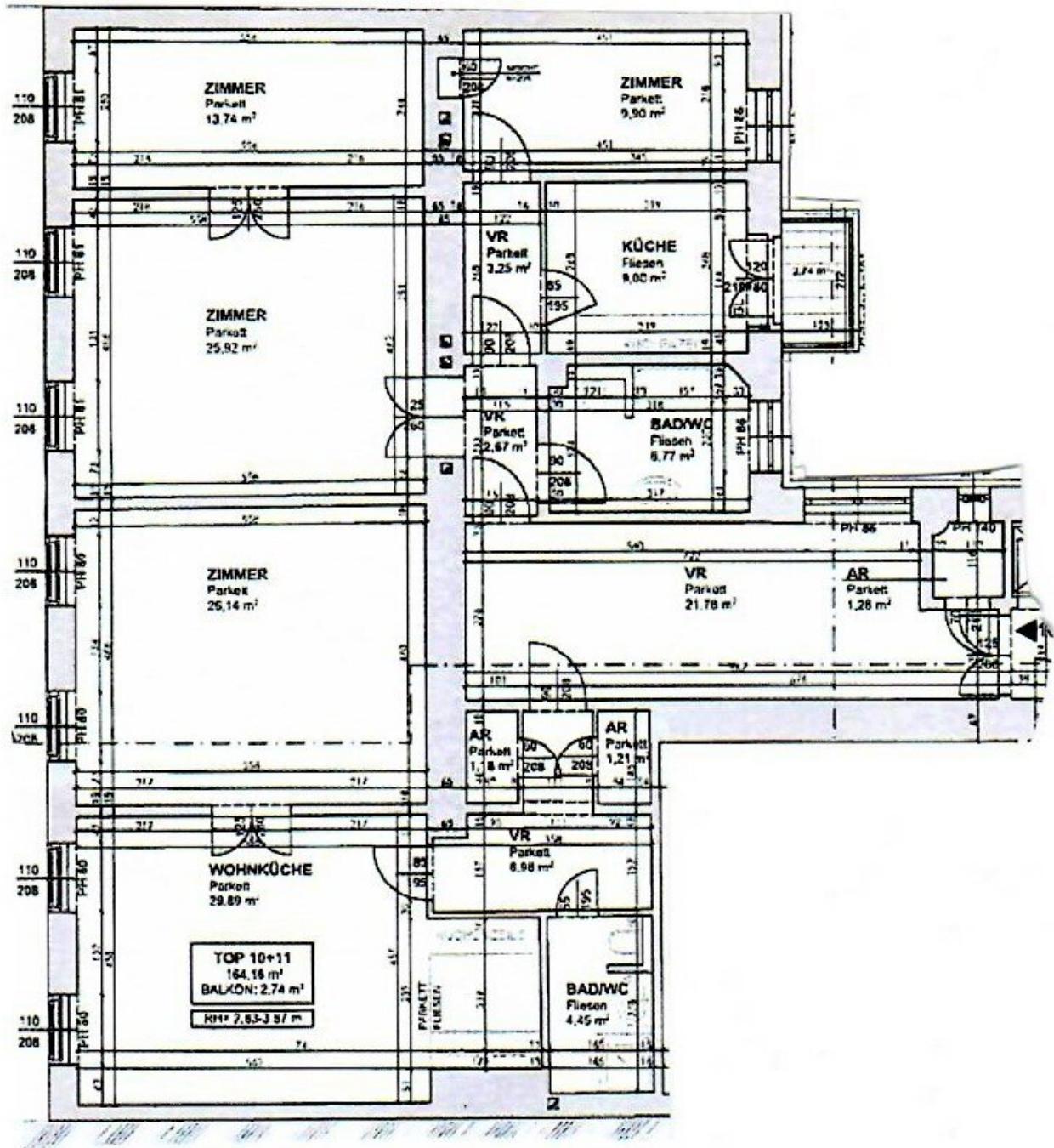












Objektbeschreibung

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.

Vergebührung 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