

**Exklusive Bürofläche - ca. 556m<sup>2</sup> Nutzfläche & 3 Terrassen**



**Objektnummer: 1204**

**Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Nutzfläche:</b>	556,06 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.233,32 €
<b>Kaltmiete</b>	13.223,11 €
<b>Miete / m²</b>	26,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	806,29 €
<b>Heizkosten:</b>	500,45 €
<b>USt.:</b>	2.744,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Poteschil**

POTERE Immobilien GmbH  
Bauernmarkt 10/15  
1010 Wien Wien

H +436649259161

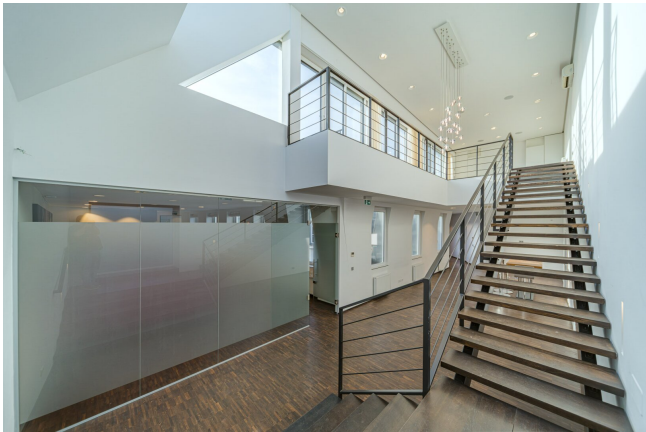






















## Objektbeschreibung

**Exklusive Bürofläche in Bestlage des 1. Bezirks – ca. 556m<sup>2</sup> Nutzfläche & 3 Terrassen mit insgesamt ca. 95m<sup>2</sup>**

In einem repräsentativen, klassischen Wiener Altbau präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Bürofläche im Herzen der Inneren Stadt – nur wenige Schritte von der Schottengasse, der Hauptuniversität Wien und zahlreichen prestigeträchtigen Institutionen entfernt. Die Einheit überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die moderne Innenausstattung sowie mehrere Terrassen mit einzigartigen Ausblicken.

Die Bürofläche umfasst insgesamt ca. **556 m<sup>2</sup>** und gliedert sich wie folgt:

- Mehrere helle, gut geschnittene Büroräume in verschiedenen Größen
- Top ausgestattete Küche
- 3 Terrassen mit zusammen **ca. 95 m<sup>2</sup>**
- Großzügige Dachterrasse mit **ca. 66 m<sup>2</sup>** und beeindruckendem Blick auf das **Wiener Rathaus**
- Weitere Terrassen mit Ausblick auf die **Hauptuniversität Wien**, die **Votivkirche** sowie den **Kahlenberg**
- Moderne Sanitärbereiche
- Repräsentativer Eingangsbereich

Die hochwertigen Oberflächen, die Kombination aus historischem Altbaucharme und modernen Designelementen sowie die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein exklusives Arbeitsumfeld.



Durch die hervorragende Lage und den repräsentativen Charakter eignet sich diese Fläche bestens für Unternehmen mit Kund:innenverkehr oder erhöhtem Repräsentationsbedarf – wie Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen oder exklusive Dienstleistungsbetriebe.

### **Ausstattung & Highlights**

- Hochwertige, moderne Oberflächen und Materialien
- Große Fensterflächen & hohe Räume
- 3 Terrassen, davon eine spektakuläre Dachterrasse mit Rathausblick
- Exzellente Innenstadtlage im historischen Kern des 1. Bezirks
- Effizient gestaltbarer Grundriss für flexible Nutzungskonzepte

### **Nebenkosten**

- **Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen detaillierte Unterlagen zur Objektadresse sowie Besichtigungstermine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse übermitteln dürfen.

Alle Angaben in diesem Exposé sowie die von unserem Büro weitergegebenen Informationen wurden uns vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt oder basieren auf Auskünften Dritter (z. B. behördliche Informationen). Eine Haftung für deren Richtigkeit kann unsererseits nicht übernommen werden.

Wir weisen zudem darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein

wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.