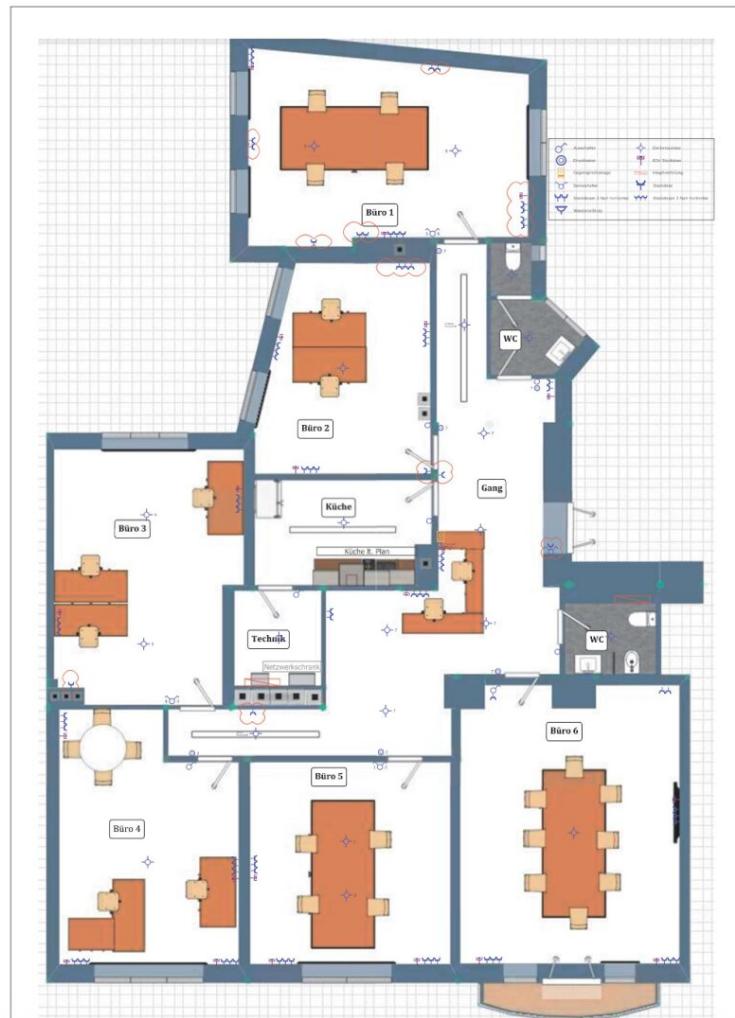


1. BEZIRK: Büro mit 6 Räumen im 1. Obergeschoss



Objektnummer: 3951

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	209,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Kaltmiete (netto)	4.580,00 €
Kaltmiete	4.998,59 €
Miete / m²	21,91 €
Betriebskosten:	388,05 €
USt.:	999,72 €
Provisionsangabe:	

17.994,92 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

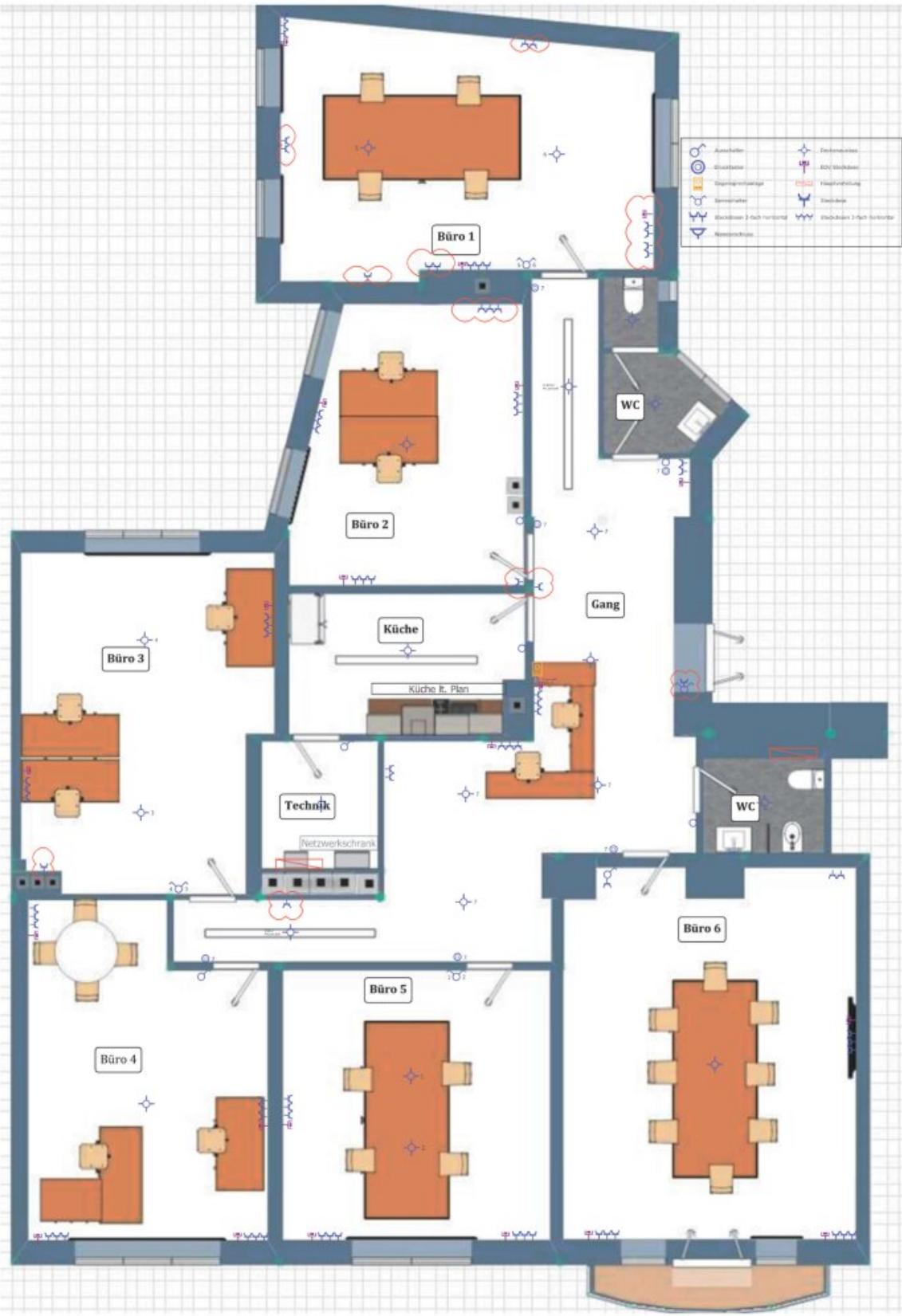
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280
H 0676 / 59 00 280

Ge
Ve







Objektbeschreibung

Büro in Top-Lage; 1010 Wien!

Zur Vermietung steht ein großzügiges Büro mit insgesamt 209 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss, welches durch die insgesamt 6 Bürozimmer besonders viel Platz und Flexibilität bietet.

Raumaufteilung:

- 6 geräumige Büroräume mit Parkett (nach Umbau)
- Großzügiger Vorraum/Gang für Empfang oder Wartebereich mit Garderobe
- Einbauküche
- 2 separate WCs

Lage:

Der **1. Bezirk (Innere Stadt)** in Wien ist das historische und wirtschaftliche Zentrum der Stadt. Die Adresse liegt dabei sehr zentral – nur wenige Gehminuten von wichtigen Verkehrsknotenpunkten, Geschäften, Restaurants, Kanzleien und Behörden entfernt.

Ein Büro an dieser Lage bietet:

- **Top-Erreichbarkeit** mit U-Bahn (z. B. U3 Herrengasse oder U2 Museumsquartier in der Nähe), Straßenbahn und Bus.
- **Repräsentative Umgebung** – ideal für Kundenkontakte und seriösen Auftritt.

- **Umgebung mit viel Infrastruktur:** Cafés, Mittagessen, Banken, Post, alles in Gehweite.
- Nähe zu Regierungsgebäuden, Museen und historischen Bauten – das strahlt Prestige aus.

Ideal für Kanzleien, Beratungen, Agenturen oder Startups mit Anspruch auf gute Lage und Image.

Hinweis:

Der Plan zeigt die künftige Raumaufteilung nach dem Umbau - der Umbaubeginn hat bereits gestartet und das Büro ist ab 01.05. anmietbar!

Konditionen:

vermietet wird auf 5 Jahre ab dem 01.05.2026

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Lift, Heiz- und Kühlkosten sowie Steuern): € 5.998,31

Kaution: € 18.000,- // Vertragserrichtung: € 360, - // Provision 3 BMM inkl. USt

Vergebührungs: € 3.598,99

Kontakt:

Beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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