

**Bürofläche im Stilaltbau – ca.137m<sup>2</sup> | UNBEFRISTETER  
MIETVERTRAG | 1 Gehminute Wien Mitte Landstraße |  
Nähe Bezirksgericht Innere Stadt**



KI-bearbeitet

**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5120**  
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1900                           |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 137,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bürofläche:</b>           | 137,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>               | 3                              |
| <b>WC:</b>                   | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 92,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.849,50 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.078,08 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 13,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 228,58 €                       |
| <b>USt.:</b>                 | 415,62 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                |

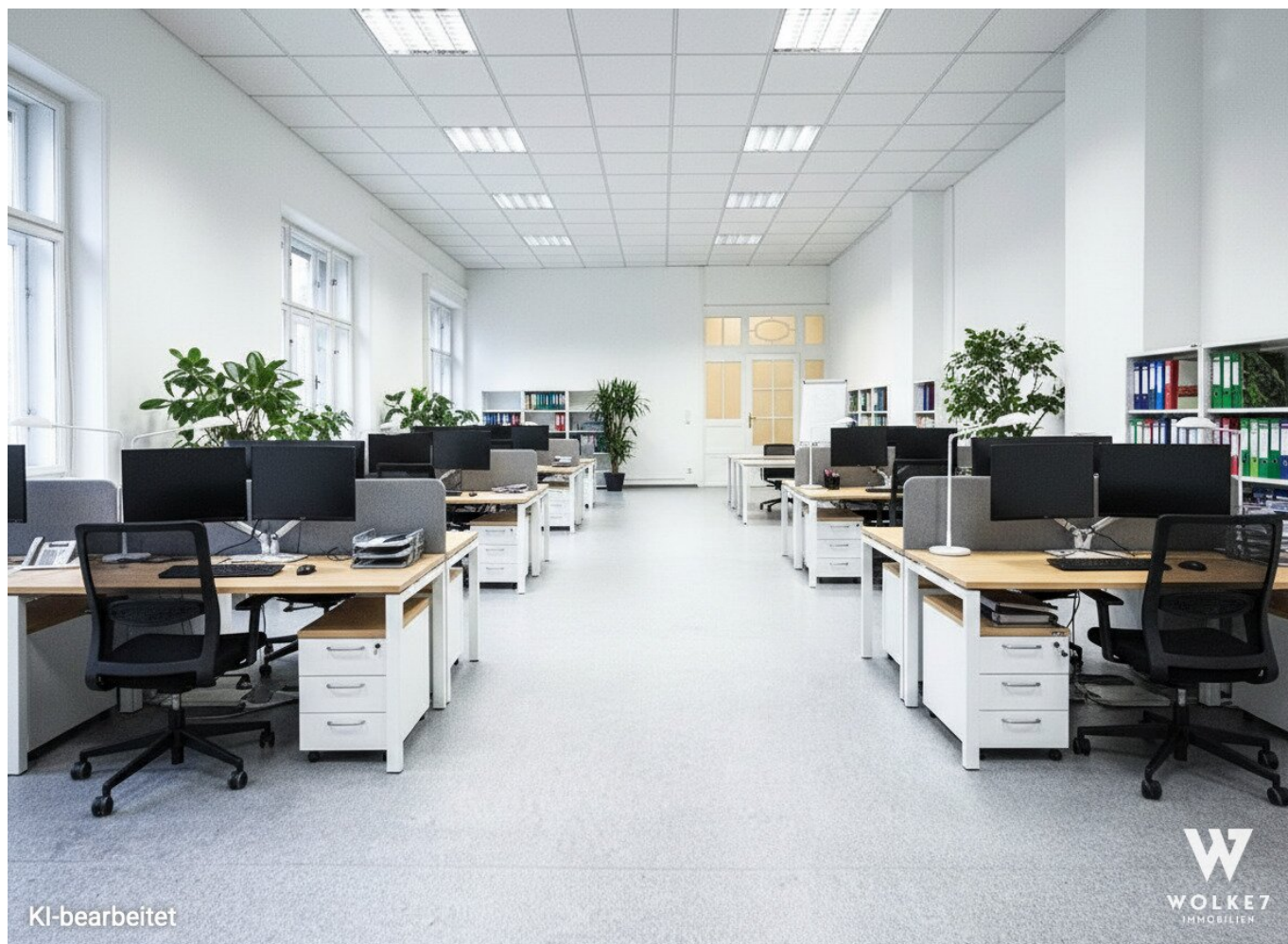
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

ALEXANDER RADEZKY, MA  
📞 +43 680 24 60 986  
✉ a.radezky@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

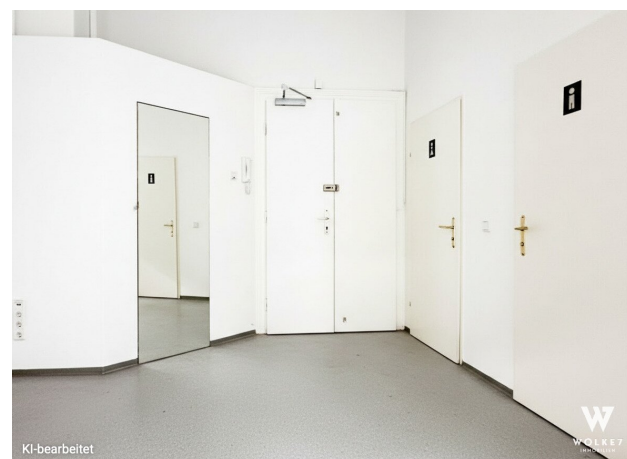


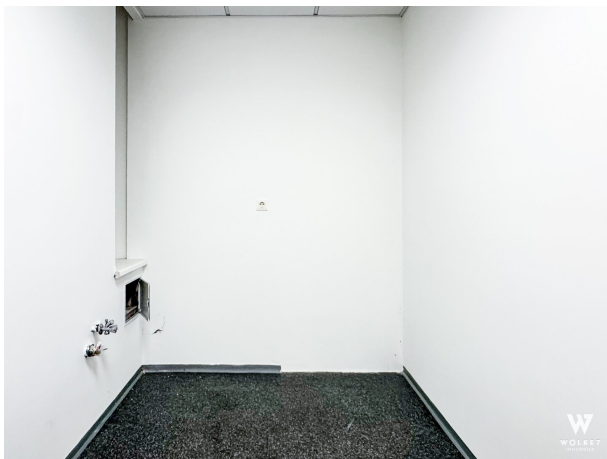
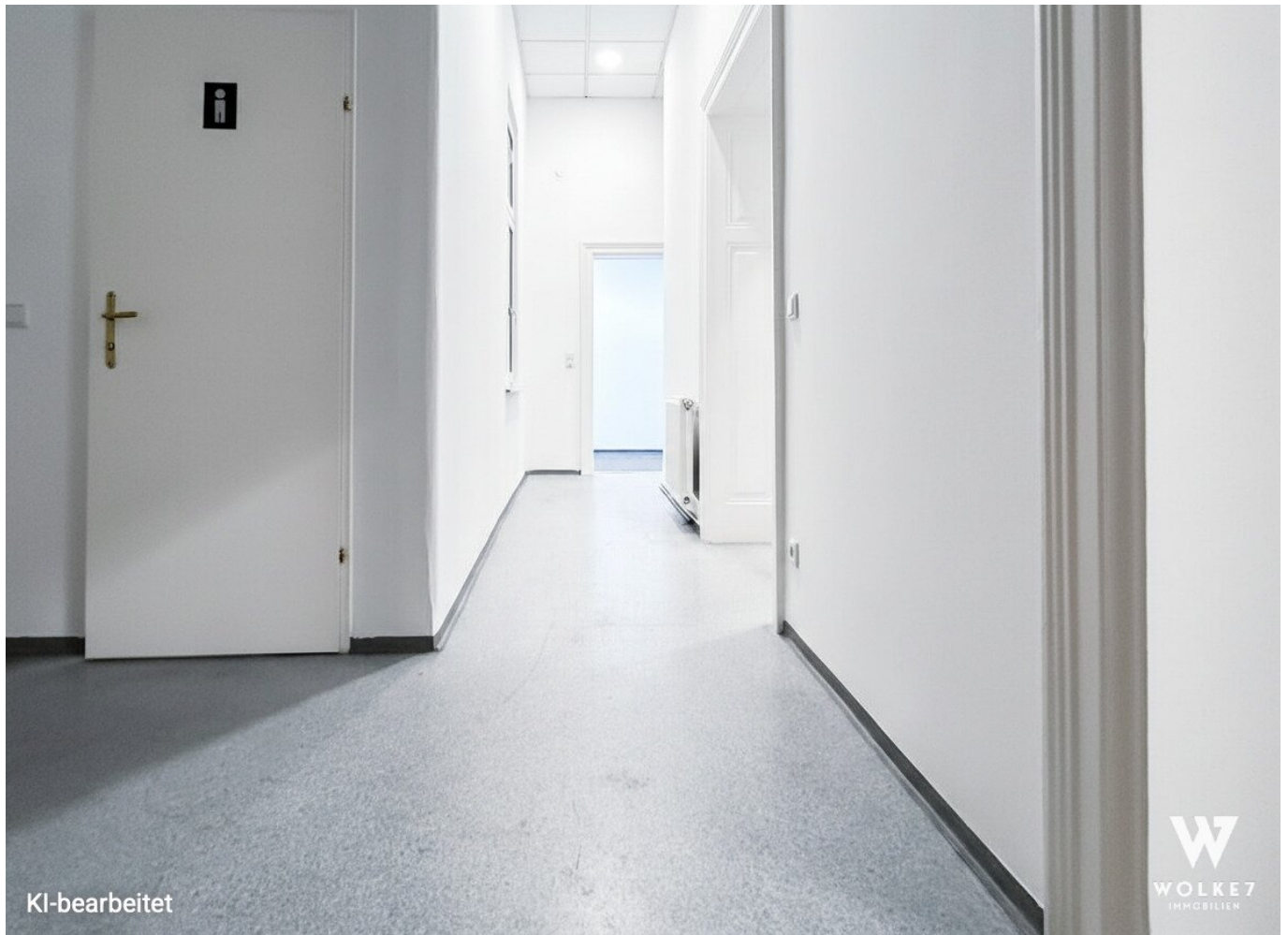
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



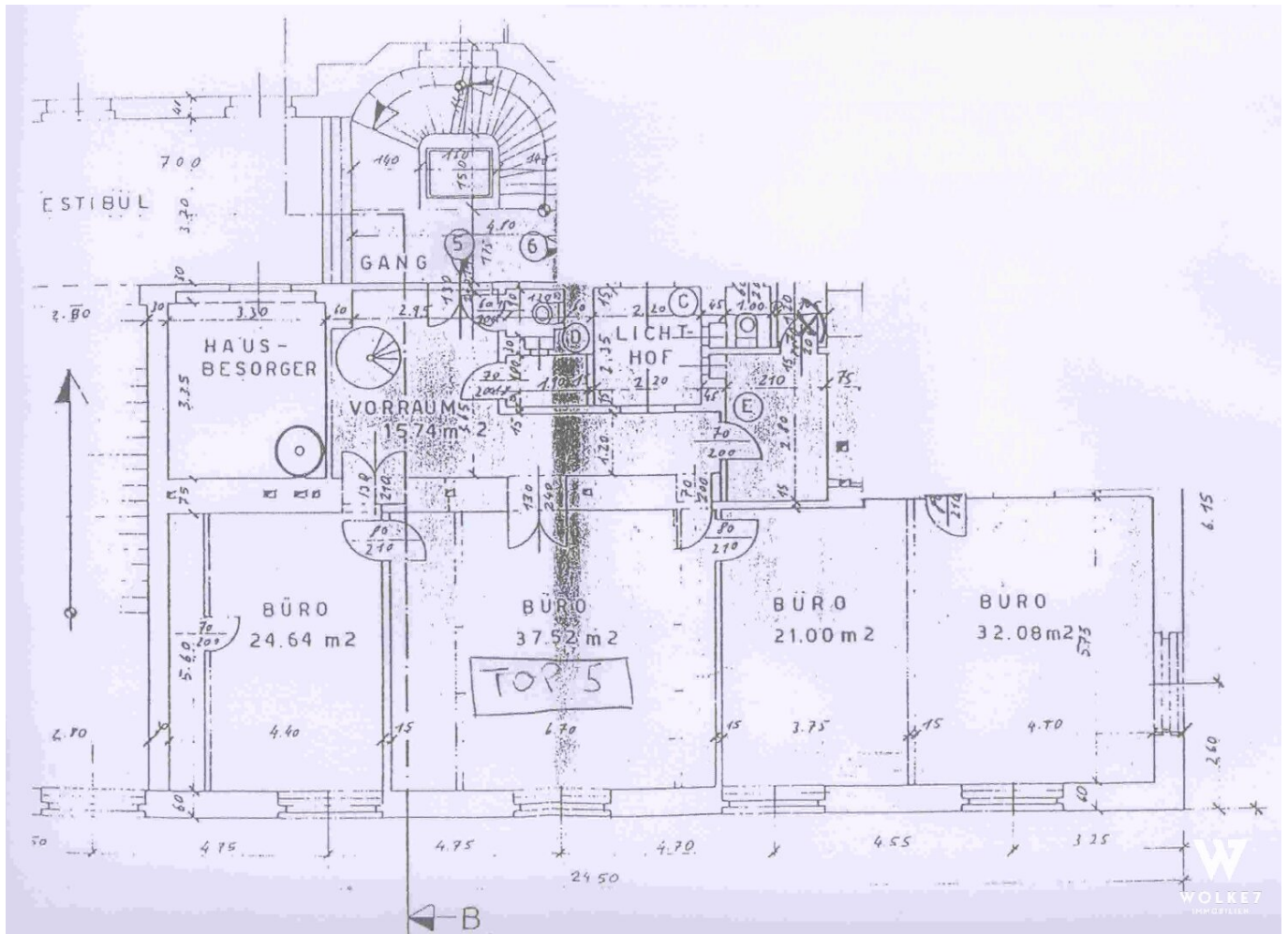
KI-generiert (Beispielbild)

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks steht diese Büroräumlichkeit zur **unbefristeten Vermietung** bereit.

Die rund **137 m<sup>2</sup> große Bürofläche** befindet sich in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1900, der zuletzt 2020 umfassend saniert wurde. Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist gepflegt und bietet ein professionelles Umfeld für Ihr Unternehmen.

Die Einheit verfügt über 3 **gut geschnittene Zimmer**, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Praxisräumlichkeiten. Ein Zimmer ist besonders groß gehalten und bietet sich ideal zur Unterteilung an, wodurch (wie im beigefügten Grundriss ersichtlich) insgesamt 4 Arbeitsräumlichkeiten entstehen können. Weiters steht ein Zimmer mit Wasseranschluss zur Verfügung, welches sich als Teeküche eignet. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum bzw. Lagermöglichkeiten. Klassische Flügeltüren im Alt-Wien-Stil sowie große Kastenfenster unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter. Das Büro ist östlich ausgerichtet und bietet daher insbesondere am Vormittag viel natürliches Tageslicht.

### Ausstattung im Überblick:

- Pflegeleichter und trittschallarmer PVC-Boden
- Akustikdecke
- Sicherheitstür
- Gas-Etagenheizung
- Vorbereitung für eine Teeküche
- Zusätzliche Lagermöglichkeiten durch Abstellraum
- teilweise IT-Verkabelung (Cat 7) & DV-/EDV-Verkabelung

- Getrennte Toiletten
- Parkhaus in unmittelbarer Nähe

### **Eckdaten:**

- Nutzungsart: Gewerbe
- Objektart: Büro / Praxis
- Bürofläche: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Beziehbar: Sofort
- Kündigungsverzicht: 2 Jahre
- Lagebewertung: sehr gut
- **Mietdauer: unbefristet**

Diese Bürofläche in Spitzenlage ist ab sofort verfügbar und kann von Ihnen jederzeit besichtigt werden - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Mietpreis inkl. BK: EUR 2.078,08 € exkl. USt.**

**Provision: 3x Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap