

**Bürofläche im Stilaltbau – ca.183 m<sup>2</sup> | UNBEFRISTETER  
MIETVERTRAG | 1 Gehminute Wien Mitte Landstraße |  
Nähe Bezirksgericht Innere Stadt**



**Objektnummer: 5327**

**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>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	92,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.470,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.840,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,33 €
<b>USt.:</b>	568,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.224,43 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

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



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Zentrum von Wien, gelangt dieses repräsentative Büro mit rund **183 m<sup>2</sup>** zur **unbefristeten Vermietung**. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau aus dem Jahr 1900, der zuletzt 2020 saniert wurde, und überzeugt durch eine ideale Kombination aus historischem Charakter und funktionaler Raumstruktur.

### Raumaufteilung & Nutzung

Die Bürofläche umfasst **5,5 Zimmer** und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen – ob Kanzlei, Agentur, Consulting-Unternehmen oder Praxis.

Über das große Vorzimmer sind 4 von 5 Arbeitsräume zentral begehbar. Der üppige Vorraum kann etwa als Empfangsmöglichkeit oder Warteraum genutzt werden. Die vier großzügig geschnittenen Hauptbüros eignen sich ideal als Einzel- oder Teambüros. Alternativ können sie auch als Besprechungsräume dienen. Ein zusätzlicher, etwas kleinerer Raum bietet sich perfekt als Serverraum, Archiv, oder separater Arbeitsbereich, etwa zum ungestörten Telefonieren, an. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum bzw. Lagermöglichkeiten.

Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen ein freundliches Arbeitsumfeld. Die großflächigen, prunkvollen Haupträume mit schönem Fischgrätparkett unterstreichen den hochwertigen Charakter. Durch die Lage im 1. Obergeschoß (Hochparterre und Mezzanin vorhanden!) bietet sich ein schöner Blick über die charakteristischen Straßen des dritten Bezirks.

### Gebäude & Zustand

- Baujahr: 1900
- Letzte Sanierung: 2020
- Hauszustand: gepflegt
- Haupträume in gutem Zustand
- Nassräume sanierungsbedürftig

## Ausstattung im Überblick

- Edler Echtholzparkett
- 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- 4 große Bürozimmer, 1 kleinerer Raum, 1 separater Abstellraum
- Hofseitiger Balkon
- 2 Toiletten
- Badezimmer vorhanden
- Separate Küchenmöglichkeit
- Gasetagenheizung
- 3 Kachelöfen vorhanden
- Parkhaus in unmittelbarer Nähe

## Mietkonditionen

- Miete inkl. Betriebskosten: **EUR 2.840,12 exkl. 20% USt.**
- **Mietdauer: unbefristet**
- Bürofläche: ca. **183 m<sup>2</sup>**

- Beziehbar ab: Juni / Juli 2026

- Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Diese Bürofläche in Spitzenlage ist ab Juni/Juli 2026 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: EUR 3.408,15**

**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 <1.500m

### **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