Bürofläche im Stilaltbau – ca.183 m² | UNBEFRISTETER MIETVERTRAG | 1 Gehminute Wien Mitte Landstraße | Nähe Bezirksgericht Innere Stadt



Objektnummer: 5327

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	183,00 m²
Bürofläche:	183,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	92,91 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.928,00 €
Kaltmiete	3.297,62 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	305,33 €
USt.:	659,53 €

Provisionsangabe:

11.871,43 € inkl. 20% USt.

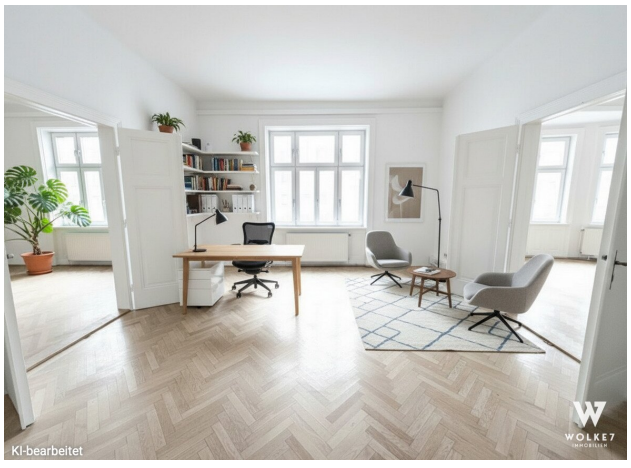
Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG


WOLKE7
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
WOLKE7


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
ALEXANDER RADETZKY, MA
+43 680 24 60 986
a.radetzky@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN




KI-bearbeitet























Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Zentrum von Wien, gelangt dieses repräsentative Büro mit rund **183 m²** 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 3.297,62 exkl. 20% USt.**
- **Mietdauer: unbefristet**
- Bürofläche: ca. **183 m²**

- Beziehbar ab: Juni / Juli 2026

- Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Diese Bürofläche in Spitzenlage ist 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 3.297,62 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 RADETZKY, MA

? Mobil.: +43 680 24 60 986

? E-Mail: 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 Expose 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

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