# Repräsentatives Altbaubüro in zentraler Innenstadtlage - 5 Büroräume, Empfang und Balkon - €24/qm HMZ



**Objektnummer: 1532/306**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 212,42 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 56,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 24,00 € |
| **Kaltmiete** | 24,00 € |
| **Miete / m²** | 24,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10 / 19
1030 Wien

T +43 660 92 29 392

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur
















































Büro 1
Balkon
Lichthof
TOP 11
Vor-
raum
WC
Flur
Lager
Entree
Küche
WC
Vorraum
KS
Abstellraum
Büro 3
Büro 4
Büro 5
Büro 6
0
1m
5m

# Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Altbaubüro im 3. Liftstock bietet auf rund **212 m² Nutzfläche** eine klar strukturierte Raumaufteilung und verbindet klassischen Wiener Altbaucharakter mit zeitgemäßem Nutzungskomfort. Fünf separat begehbare Büroräume, ein großzügiger Vorraum sowie ein **ca. 6 m² großer Südwestbalkon** schaffen ein hochwertiges und funktionales Arbeitsumfeld. Der Vorraum eignet sich dabei gut als repräsentativer Empfangsbereich.

**Raumaufteilung**

- 5 separat begehbare Büroräume
- Vorraum / Empfang
- separate Küche
- 2 Toiletten
- Abstellraum / Lager
- ca. 6 m² Südwestbalkon

**Highlights**

- repräsentativer Stilaltbau
- Parkett- und Fliesenböden
- Klimatisierung
- Personenlift

- Einbauküche
- unbefristetes Mietverhältnis
- Stellplätze in umliegenden Tiefgaragen anmietbar

Die zentrale Innenstadtlage nahe Rathaus, Parlament und MuseumsQuartier bietet eine sehr gute öffentliche Erreichbarkeit sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot und gute Nahversorgung im direkten Umfeld.

Das Büro eignet sich insbesondere für Unternehmen, Kanzleien oder Beratungsbetriebe, die Wert auf eine zentrale Lage, getrennte Büroräume und ein hochwertiges, professionelles Umfeld legen.

**Kostenübersicht**:

Hauptmietzins (nettto): € 24/qm

Nettomiete (netto): € 5.098,08

BK (netto): € 3,16/qm

BK (netto): € 670,36

Gesamt (zzgl. 20% USt.): € 5.768,44

Gesamt (inkl. 20% USt.): € 6.922,13

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit** für **nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

Suchagent anlegen - https://imfora.service.immo/registrieren/de

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap