

**Exklusive Bürofläche in hochwertiger Ausführung –  
stilvoll, modern und repräsentativ**



**Objektnummer: 5561/2936**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.171,42 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,93 €
<b>USt.:</b>	434,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

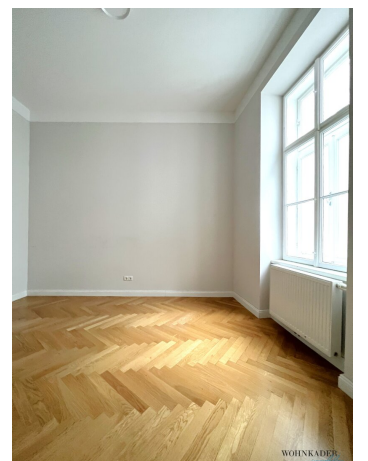
7.817,11 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**









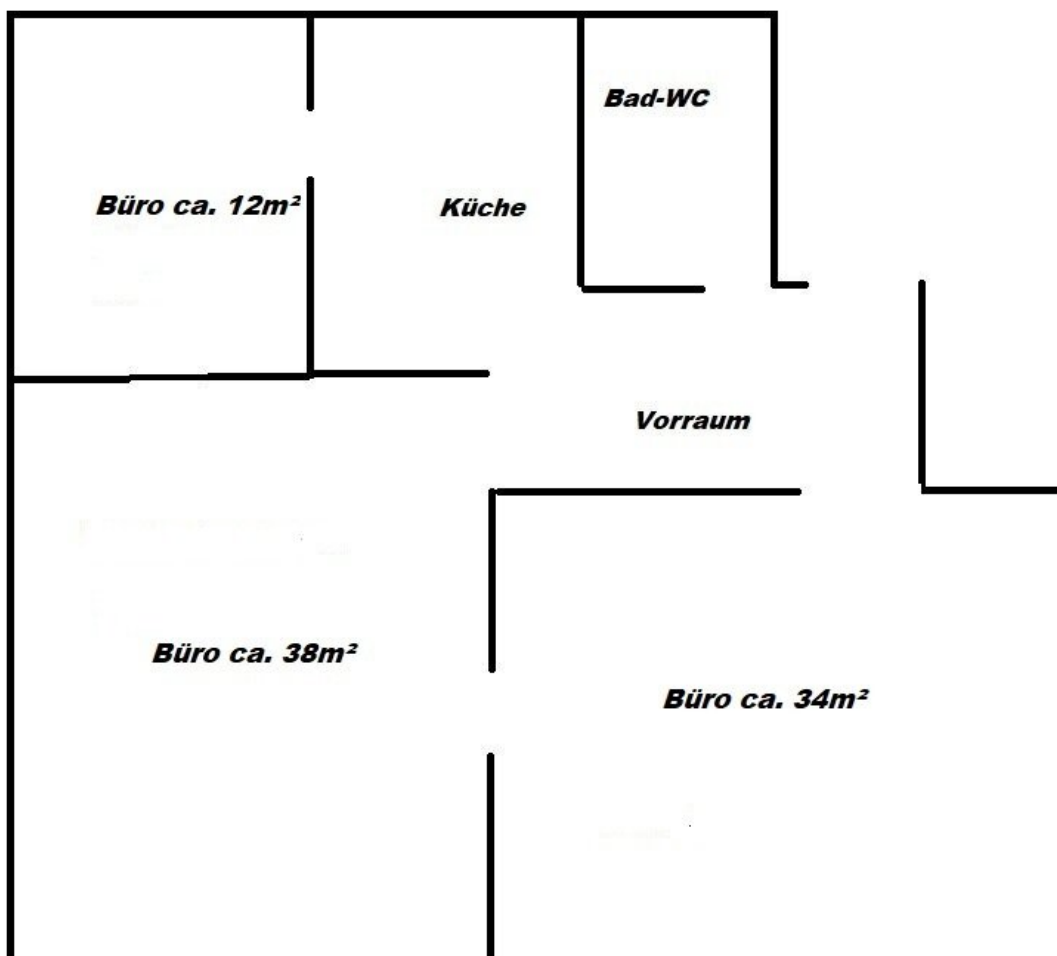
WOHNKADER  
*immobilien*



WOHNKADER



WOHNKADER



## Objektbeschreibung

Dieses elegante Büro im zweiten Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Die Fläche überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie ein stilvolles und repräsentatives Ambiente.

Der großzügige Hauptbüroraum ist mit maßgefertigten Einbaumöbeln/Regal und Verbau ausgestattet, die exklusiv angefertigt wurden und höchsten Qualitätsansprüchen entsprechen. Diese individuellen Tischlerarbeiten verleihen dem Objekt eine besondere Note und schaffen ein einzigartiges Arbeitsumfeld.

In sämtlichen Räumlichkeiten wurde edler Echtholzparkett verlegt, der dem Büro eine warme und zugleich elegante Atmosphäre verleiht. Die Sanitärräume – Badezimmer und separate Toilette – sind hochwertig mit hellem Marmor ausgestattet und unterstreichen den gehobenen Standard der Fläche.

Zusätzlich verfügt das Büro über eine Klimaanlage und Smart-Home-System.

Diese Bürofläche eignet sich ideal für anspruchsvolle Unternehmen, die Wert auf Qualität, Design und ein repräsentatives Umfeld legen.

### **Hinweis:**

Ein detaillierter Plan liegt aktuell nicht vor. Die vorhandene Skizze dient lediglich zur Orientierung und ist unverbindlich.

**Mietdauer: Das Mietverhältnis wird befristet auf 5 oder 7 Jahre abgeschlossen.**

### **Preisgestaltung:**

- Hauptmietzins: € 1.890,00 netto (€ 2.268,00 brutto)
- Betriebskosten: € 224,93 netto (€ 269,92 brutto)
- Wasser: € 27,00 netto (€ 32,40 brutto)
- Liftkosten: € 29,49 netto (€ 35,39 brutto)

**Monatliche Gesamtmiete:** € 2.605,71 brutto

**Kaution:** € 8.000,00

**Maklerprovision (Interessant):** € 7.817,11 inkl. 20 % USt.

(entspricht 3 Bruttomonatsmieten)

**Vertragserrichtung:** 360,00 inkl USt

**Heizkosten, Strom:** nicht enthalten und direkt vom Mieter anzumelden bzw. zu bezahlen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap