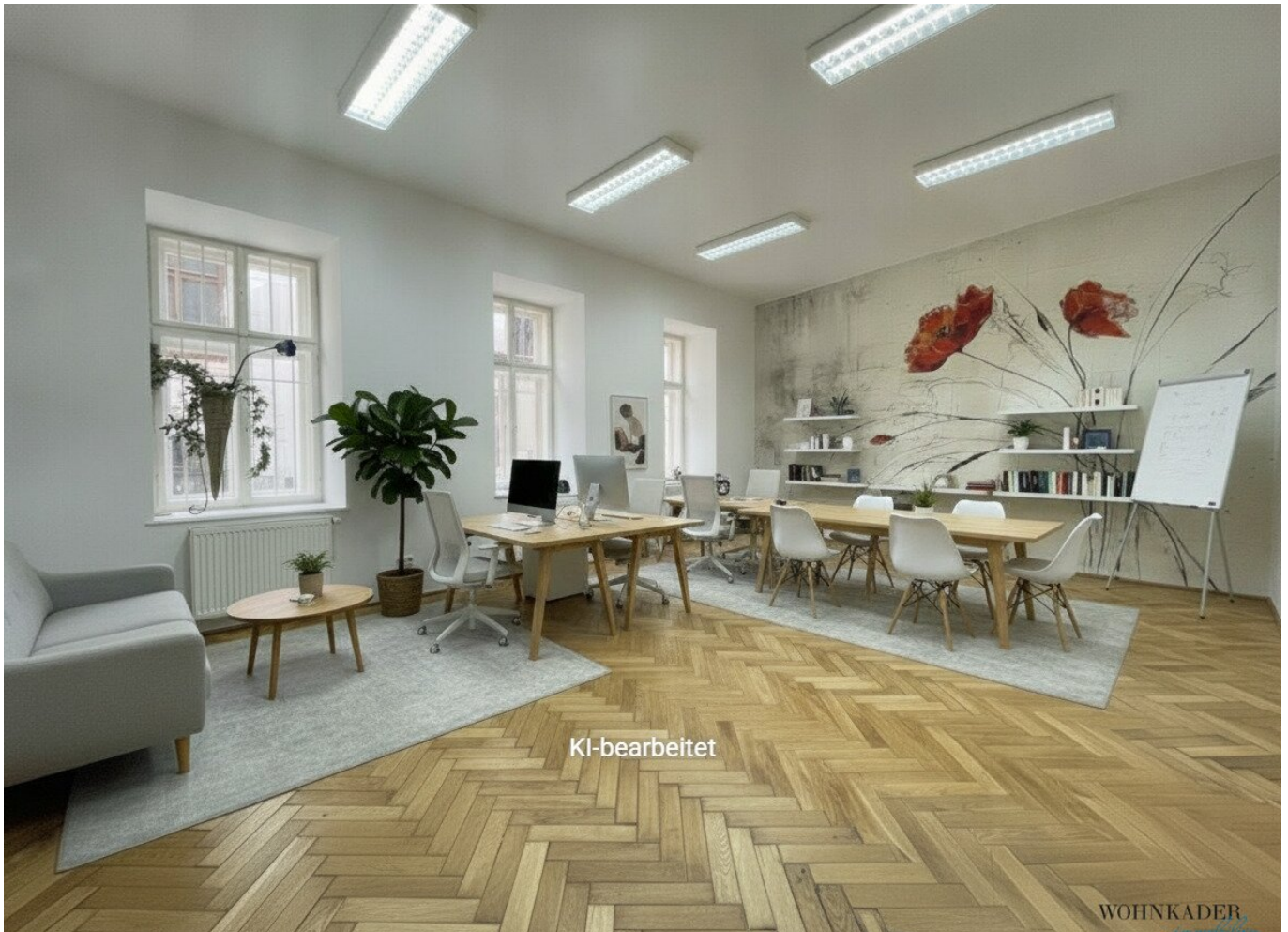


## Loftartiges Büro im Herzen Wiens – Arbeiten in ruhiger Innenhoflage



**Objektnummer: 5561/2935**  
**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	977,89 €
<b>Kaltmiete</b>	1.133,85 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,24 €
<b>USt.:</b>	226,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.081,86 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



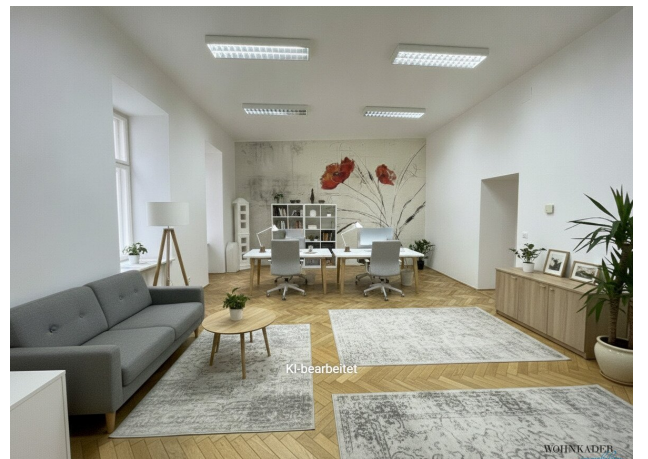
**Mag. Mariya Stazic**



WOHNKADER

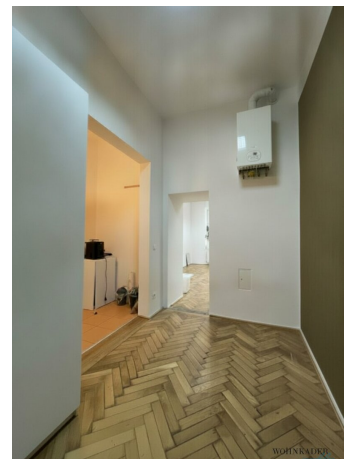
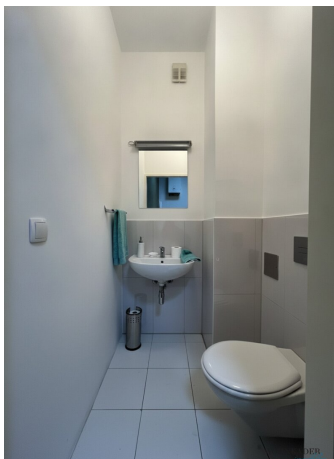


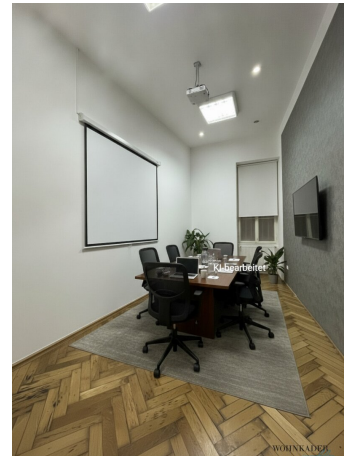
WOHNKADER

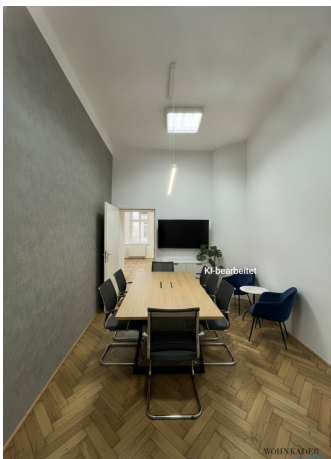


KI-bearbeitet

WOHNKADER











## Objektbeschreibung

### **Loftartiges Büro im Herzen Wiens – Arbeiten in ruhiger Innenhoflage**

Mitten im historischen Zentrum Wiens, eingebettet in den ruhigen Innenhof eines repräsentativen Stilaltbaus am Fleischmarkt, befindet sich diese charmante, loftartige Bürofläche. Die Räumlichkeiten liegen im Erdgeschoss und verbinden urbanes Arbeiten mit einer angenehm ruhigen Atmosphäre.

Das Büro verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Arbeitsbereich mit Loft-Charakter. Von diesem sind ein separates Zimmer, ideal als Büro, Besprechungsraum oder Lagerfläche, sowie eine getrennte Teeküche begehbar. Eine Toilette mit Handwaschbecken ergänzt das Raumangebot.

Die Fläche präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wird im aktuellen Ist-Zustand weitervermietet. Die ruhige Innenhoflage bietet ein angenehmes Arbeitsumfeld, während die hervorragende Innenstadtlage eine optimale Erreichbarkeit und Infrastruktur garantiert.

**Ein besonderer Standort für Unternehmen, die die Vorzüge der Wiener Innenstadt mit einem ruhigen und inspirierenden Arbeitsumfeld verbinden möchten.**

**Befristung:** 10 Jahre

**Kautions:** € 4.100,00

**Vermittlungsprovision:** € 4.081,86 inkl. USt

**Vergebührung (10 Jahre):** € 1.632,74 oder € **816,37 bei einer 5-jährigen Befristung**

**Vertragserrichtung:** € 360,- inkl. USt

**Mietaufstellung:**

**Hauptmietzins:** Netto: € 977,89 / Brutto: € 1.173,47

**Betriebskosten:** Netto: € 139,24 / Brutto: € 167,09

**Wasser:** Netto: € 16,72 / Brutto: € 20,06

## Monatliche Gesamtbelastung

Netto: € 1.133,85

Brutto: € 1.360,62

**Hinweis:** Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Der Grundriss basiert auf einem Altbestandplan vor Umbauten und dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Abweichungen hinsichtlich Fläche und Raumaufteilung sind möglich.

---

## Loft-Style Office in the Heart of Vienna – Work in a Quiet Courtyard Setting

Located in the historic center of Vienna, nestled within the peaceful inner courtyard of an elegant period building on Fleischmarkt, this charming loft-style office space offers a unique combination of urban convenience and a tranquil working environment.

Situated on the ground floor, the office features a spacious open-plan working area with a distinctive loft character. From this main area, there is access to a separate room, ideal for use as a private office, meeting room, or storage space, as well as a separate kitchenette. A toilet with a washbasin completes the layout.

The premises are well maintained and are offered for rent in their current condition. The quiet courtyard location creates a pleasant and productive atmosphere, while the prime city-center address ensures excellent accessibility and infrastructure.

A special opportunity for businesses seeking to combine the advantages of Vienna's city center with a quiet and inspiring workspace.

**Lease Term:** 10 years

**Security Deposit:** € 4,100.00

**Agency Fee:** € 4,081.86 incl. VAT

### Lease Registration Tax (Stamp Duty):

- € 1,632.74 for a 10-year lease term
- € 816.37 for a 5-year lease term

**Contract Preparation Fee:** € 360.00 incl. VAT

**Disclaimer:** All information is provided without guarantee. The floor plan is based on an outdated plan created prior to alterations and is intended for guidance purposes only. Actual floor area and room layout may differ.

## Rental Overview

### Base Rent

Net: € 977.89

Gross: € 1,173.47

### Operating Costs

Net: € 139.24

Gross: € 167.09

### Water Charges

Net: € 16.72

Gross: € 20.06

### Total Monthly Costs

Net: € 1,133.85

Gross: € 1,360.62

---

???? ? ?????? ????? ? ?????? ??????? ????? – ?????? ? ?????? ?????????????? ??????

? ?????? ??????? ?????????????????? ??????? ?????, ? ?????? ?????????????? ?????? ??????????????????????  
????????????? ??????? ?? ?????? Fleischmarkt, ?????????????? ??? ?????????????????? ??????????  
????????????? ? ?????? ?????, ??????? ?????????????? ?? ??????? ?????? ? ?????????? ??????????????????

???????????????? ? ????????????? ? ????????????? ? ????????????? ?????????????????.

???? ????????????? ????????????? ????????????? ????????????? ????????????????? ? ?????????????????  
????-?????????. ?? ????????????? ????????????? ????? ????????? ? ????????????? ??????????, ????????? ??????????  
???????????? ? ????????????? ??????????, ????????????????? ????????????????? ?????????????, ? ????????? ?  
???????????? ?????-?????. ????????????????? ????????????? ????????????? ? ?????????????????.

???????????? ????????????? ? ????????????? ????????????? ? ????????????? ? ????????????? ? ??? ??????????????. ??????  
???????????????????? ? ? ????????????????? ???, ?  
???????????????? ????????? ? ??? ?  
??.

???????????????? ????????????? ???? ??????????, ??? ?  
???????????????? ? ???.

????? ?????????: 10 ???

????????????????????????????????????: € 4 100,00

????????????????????????????????????: € 4 081,86 (???????????? ???)

??:

- € 1 632,74 ??? ????????????????????????????????????? 10 ???
- € 816,37 ??? ????????????????????????????????????? 5 ???

??: € 360,00 (???????????? ???)

??

??

????????: € 977,89

????????: € 1 173,47

?? (Betriebskosten)

????????: € 139,24

??????: € 167,09

????????????????

?????: € 16,72

?????: € 20,06

????? ?????????????? ?????????? ???????

?????: € 1 133,85

?????: € 1 360,62

?????????????: ??? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????????. ??? ?????????????? ?????????? ??  
????????? ??????????, ?????????????????? ?? ?????????????? ??????????????????, ? ?????????? ?????????????????? ???  
????????????????????? ??????. ?????????????? ?????????? ? ?????????????? ?????? ??????????????.

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

### 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