# Stylisches 232m² Büro + 27m² Terrasse in Toplage - 1070 Wien



**Objektnummer: 7949**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1906 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 232,00 m² |
| **Bürofläche:** | 232,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,35 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 107,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,28 |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.187,62 € |
| **Kaltmiete** | 4.708,50 € |
| **Betriebskosten:** | 450,25 € |
| **USt.:** | 941,50 € |

**Provisionsangabe:**

16.950,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

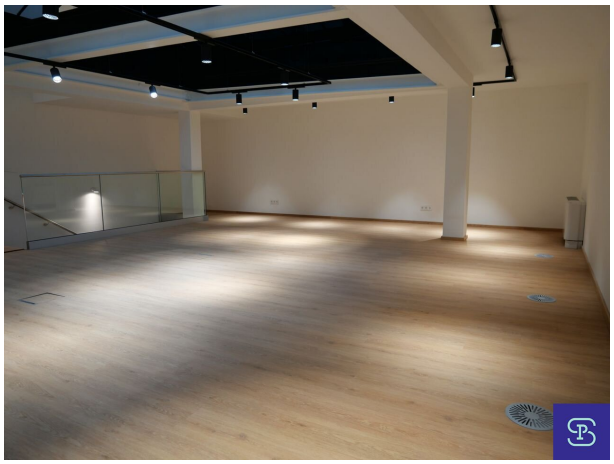
Sitarz & Partner Immobilien GmbH

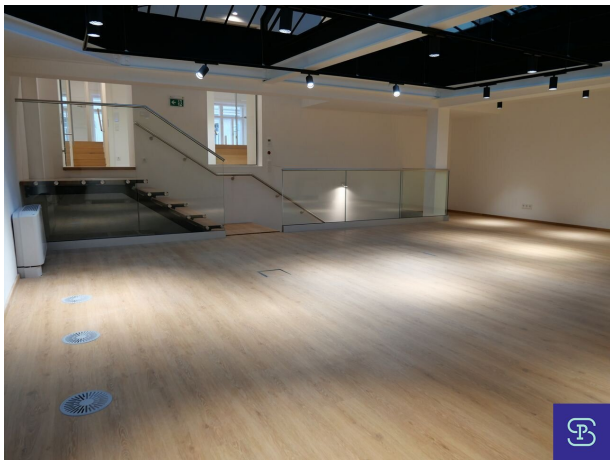






















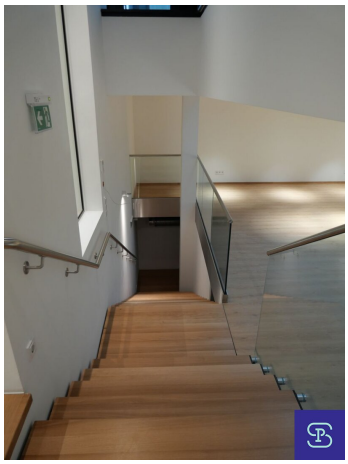








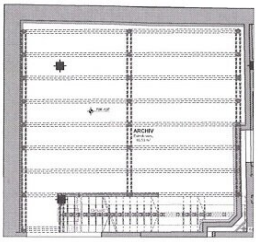


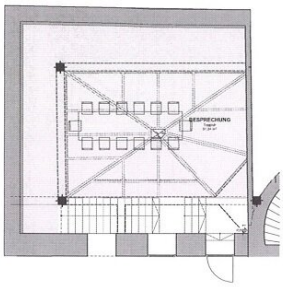




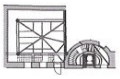






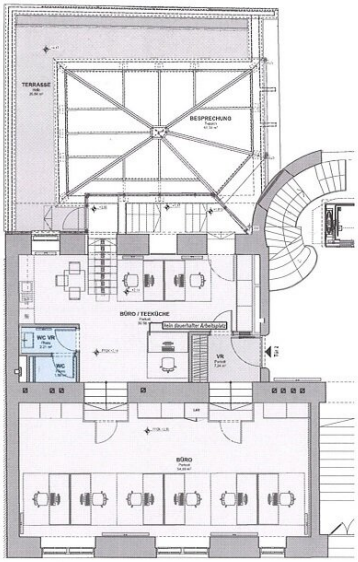

-1.UG



-1. GALERIE

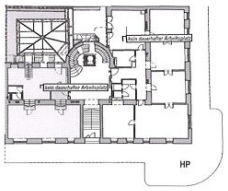
0 1 2 3 4 5

MASSTAB (meter)
Irrtum und Änderung vorbehalten!
Einrichtung nicht inkludiert.






Schnitt




HP

Tür 2

| | |
|---|---|
| TERRASSE | 26,84 m² |
| | NF |
| ARCHIV | 65,53 m² |
| BESPRECHUNG | 61,34 m² |
| BÜRO | 54,89 m² |
| BÜRO / TEEKÜCHE | 39,08 m² |
| VR | 7,24 m² |
| WC | 1,80 m² |
| WC VR | 2,21 m² |
| **Gesamt:** | **232,09** m² |

# Objektbeschreibung

**Außergewöhnliches 232m² Büro mit Terrasse und Einbauküche im repräsentativen Altbau!**

Diese wunderschöne, loftartige Büroeinheit mit Terrasse befindet sich im Hochparterre (mit Lift) eines repräsentativen und im Jahr 2022 generalsanierten und repräsentativen Stilaltbaus in der Seidengasse. Das klimatisierte Büro ist süd- und nordwestseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Büroraum, Empfang/Sekretariat, 1 großen Besprechungs- oder Präsentationsraum,1 großen Archivraum im Untergeschoß, Teeküche, Sanitärbereich mit WC, Vorraum sowie ca. 27m² Terrasse,.

**Ausstattung:** Einbauküche, Echtholzparketten mit Bodenauslässen, Klimaanlage, Fernwärmeheizung, Sanitärraum mit WC, Lift, UPC Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Ein wirklich außergewöhnliches Büro in hochwertiger Ausstattung in sehr guter und gesuchter Lage im 7. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße und Neubaugasse. Hervorragende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Lokalen und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch U3, U6-Nähe, Autobus 13A und den Straßenbahnlinien 49, 5, 6, 9, 18,.

Das Mietobjekt wird ab 1.8.2026 in befristeter Hauptmiete (10 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 20% USt. € 5.650,-**

(HMZ € 4.187,62 + Bk € 450,25 + Lift € 69,63 + 20% USt. € 941,05 + Manip. € 1,-)

Kaution € 17.000,-

Vermittlungshonorar 3MM (€ 14.125,50 zuzügl. 20% USt.)

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz** 0664 403 83 83

**Email:** as@sitarz.at

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage:** www.sitarz.at

*Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision*

*errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <500m

**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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap