

**# SQ - BÜRO AUF 320m² - AUF 3 EBENEN - EG -1.OG und
2.OG - REINPRECHTSDORFER STRASSE - 1050 WIEN**



Objektnummer: 22219

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	390,00 m²
Gesamtfläche:	390,00 m²
Zimmer:	8
WC:	2
Keller:	70,00 m²
Kaltmiete (netto)	1.990,00 €
Kaltmiete	2.890,00 €
Miete / m²	5,10 €
Betriebskosten:	900,00 €
USt.:	578,00 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



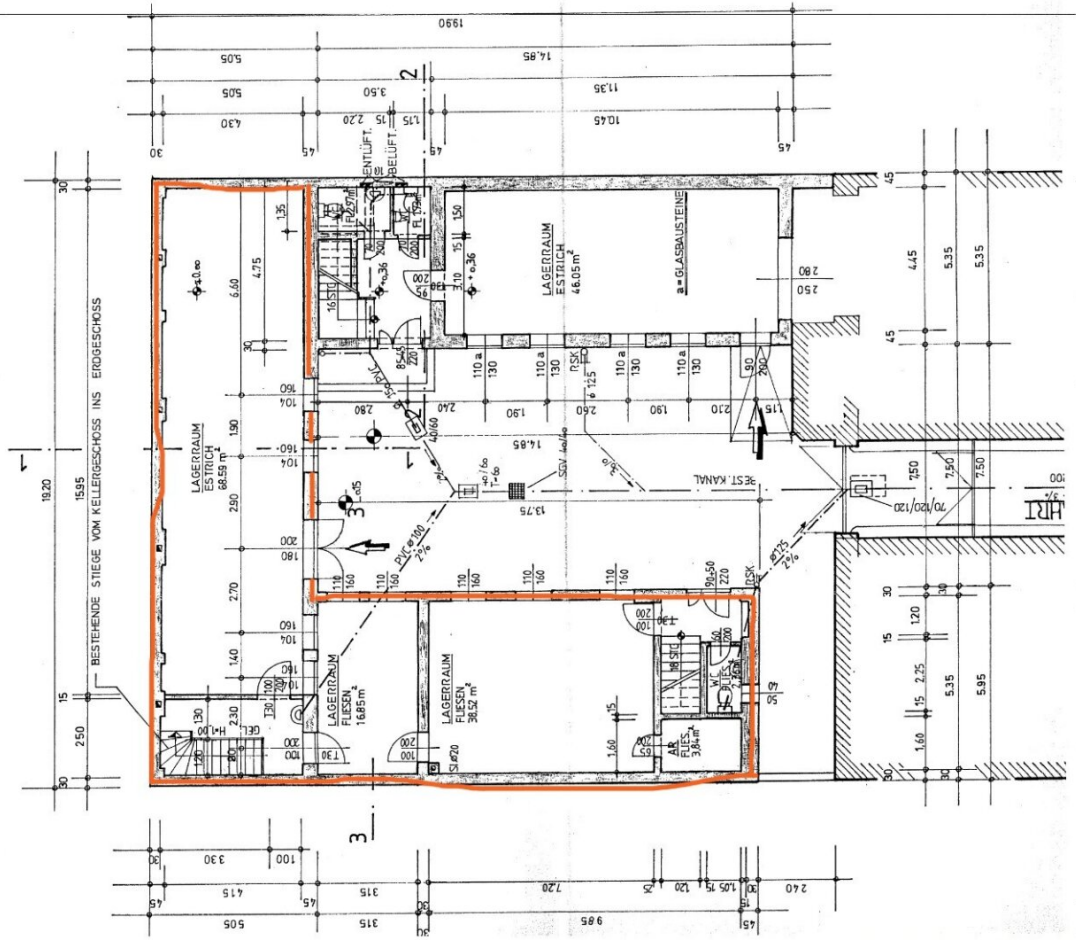








Architectural floor plan of a three-story building. The plan shows three floors (1, 2, 3) with various rooms and dimensions. Room 1 includes a large hall (148.59 m²), a kitchen (29.67 m²), and a bathroom (16.85 m²). Room 2 includes a large hall (148.5 m²), a kitchen (29.67 m²), and a bathroom (16.85 m²). Room 3 includes a large hall (148.5 m²), a kitchen (29.67 m²), and a bathroom (16.85 m²). The plan also shows a staircase and a parking area. Dimensions are provided for all rooms and overall building dimensions.



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche und großzügige Gewerbefläche in einem **separaten Hofgebäude in der Reinprechtsdorfer Straße 31.**

Die Einheit erstreckt sich über **drei Ebenen – Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss – mit insgesamt ca. 320 m² Nutzfläche.** Zusätzlich stehen rund **70 m² Kellerfläche** im Altbestand zur Verfügung.

Durch die Lage im Innenhof bietet die Immobilie eine angenehme Abgrenzung vom direkten Straßenraum und eignet sich insbesondere für Unternehmen, die eine **eigenständige Büroeinheit mit großzügigem Platzangebot** suchen.

Die vorhandene Raumstruktur bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: von klassischen Arbeitsplätzen über Besprechungs- und Projektbereiche bis hin zu Archiv-, Lager- oder Nebenflächen. Insbesondere das Dachgeschoss vermittelt mit seinen Dachflächenfenstern, den offenen Bereichen und der natürlichen Belichtung einen individuellen Charakter.

Flächen & Eckdaten

- **ca. 320 m² Nutzfläche**
- verteilt auf **EG, 1. OG und 2. OG**
- zusätzlich **ca. 70 m² Kellerfläche**
- Gesamtfläche inkl. Keller somit **ca. 390 m²**
- eigenständige Einheit im **Hofgebäude**
- mehrere getrennte Räume und größere offene Arbeitsbereiche
- interne Verbindung der Geschosse
- natürliche Belichtung über Fenster und Dachflächenfenster

- Verfügbar ab 01.10.2026

Vielseitig nutzbar

Die Fläche eignet sich besonders gut als **Unternehmenssitz, Büro, Agentur, Kreativbüro, Architekturbüro, Kanzlei, IT-/Tech-Büro, Schulungsfläche oder Kombination aus Büro und Lager/Archiv.**

Durch die Aufteilung über drei Ebenen können unterschiedliche Unternehmensbereiche gut voneinander getrennt werden – beispielsweise Empfang und Besprechung, operative Arbeitsbereiche sowie Geschäftsführung oder Projektflächen.

Der zusätzliche Keller mit rund 70 m² schafft wertvolle Abstell- und Archivmöglichkeiten.

Mietkonditionen

- **Monatliche Bruttomiete:** € 3.460,–
- Kautions: 3 BMM
- Vergebührung: ca. 2.160
- **Nutzfläche Büro:** ca. 320 m²
- **Keller:** ca. 70 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 390 m²
- **Mietdauer:** 5 Jahre

Für Fragen und Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev BA unter der Telefonnummer [0676 84 42 99 202](tel:0676844299202) oder unter moullaev@stadtquartier.at.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap