Repräsentatives Altbau-Büro am Bauernmarkt | Elegante Büroflächen im Herzen des 1. Bezirks



Objektnummer: 1945/2751

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Bürofläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	4.500,00 €
USt.:	900,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrycja Szpak

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 660 511 62 51

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

















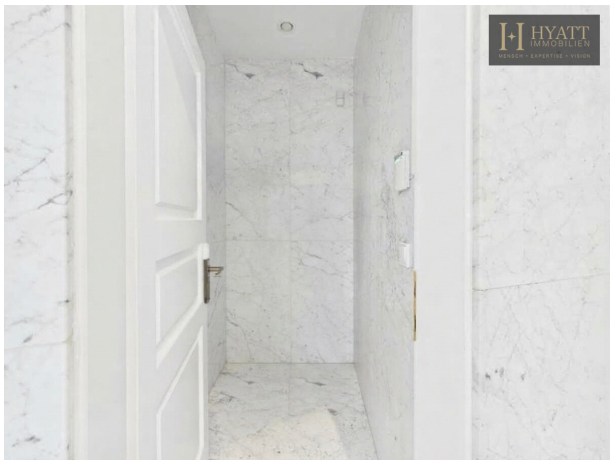








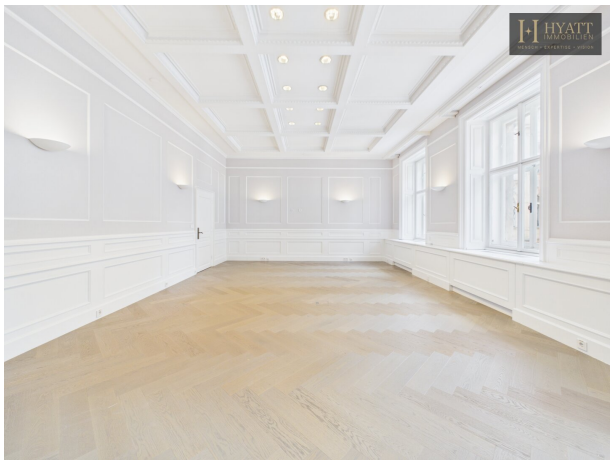


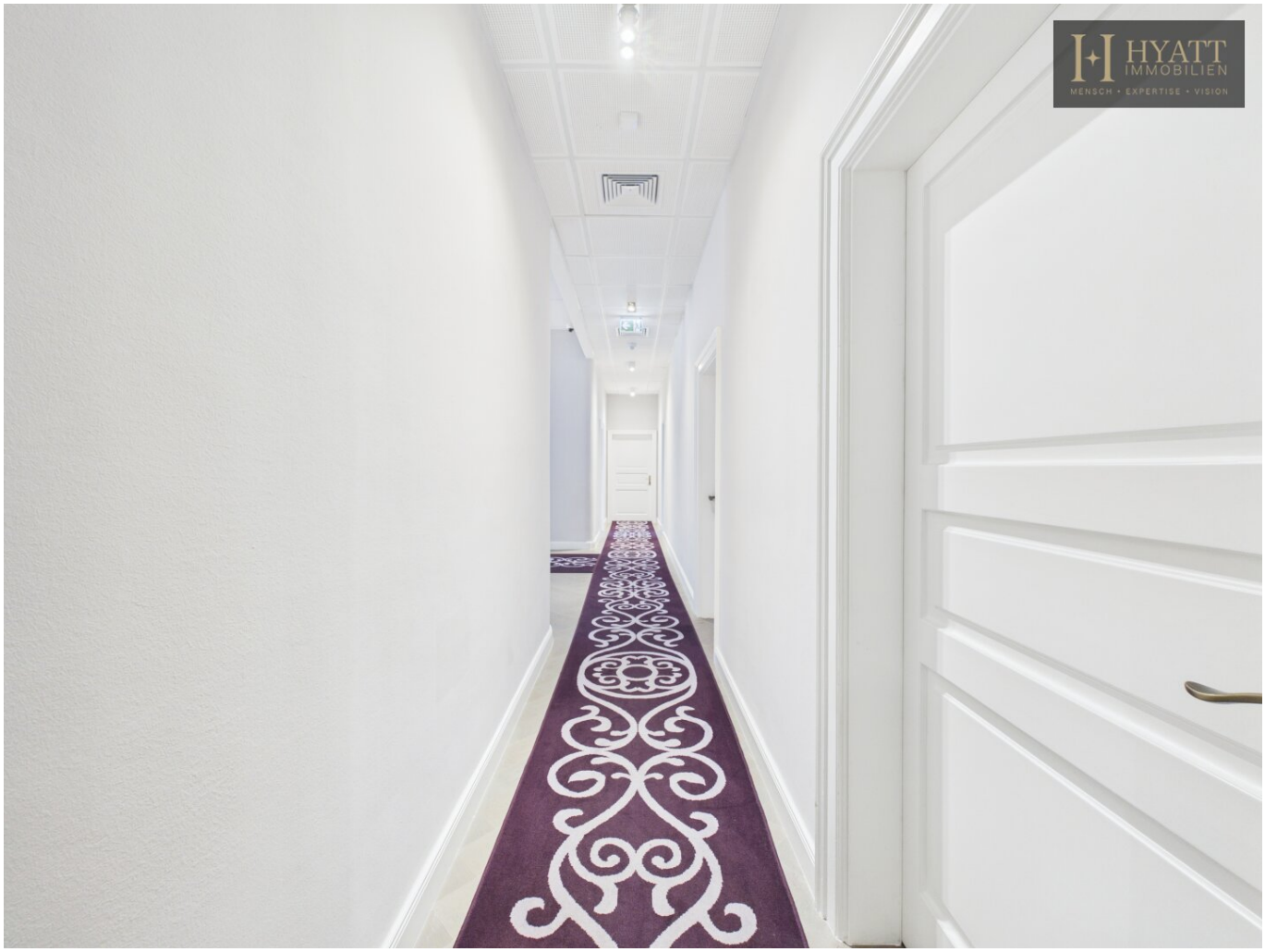








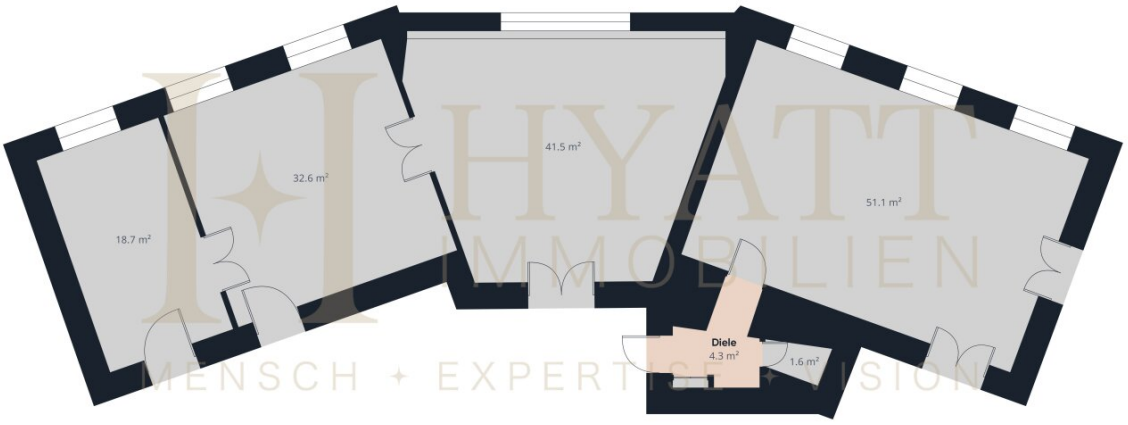









HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



Ungefähre Gesamtfläche[1]

150.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

In einem repräsentativen Gebäude am Bauernmarkt gelangen zwei außergewöhnlich schöne Büroeinheiten zur Vermietung. Die Räumlichkeiten überzeugen durch ihre großzügigen Raumhöhen, eleganten Altbaudetails, hochwertigen Fischgrätparkettböden und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich die größere Büroeinheit mit ca. 92 m² und insgesamt drei Büroräumen. Die großzügigen Räume ermöglichen sowohl klassische Einzel- und Doppelbüros als auch Besprechungs-, Konferenz- oder repräsentative Kundenbereiche. Der größte Raum besticht zusätzlich durch seine aufwendige Wandgestaltung und die markante Kassettendecke und eignet sich hervorragend als Konferenzraum, Executive Office oder repräsentativer Empfangs- und Besprechungsbereich.

Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Einzelbüro mit ca. 57 m², das sich insbesondere für kleinere Unternehmen, Beratungen, Kanzleien oder als großzügiges Executive Office anbietet.

Den Büroeinheiten stehen eine Gemeinschaftsküche sowie gemeinschaftlich genutzte Sanitäranlagen zur Verfügung. Dadurch bleiben die eigentlichen Büroflächen weitgehend der produktiven und repräsentativen Nutzung vorbehalten. Ein besonderes Komfortmerkmal ist der separate Aufzug, der einen direkten und exklusiven Zugang zu den Büroräumlichkeiten ermöglicht.

Ein besonders attraktiver Vorteil ist die Flexibilität bei der Anmietung: Je nach individuellem Flächenbedarf können beide Büroeinheiten gemeinsam oder separat angemietet werden.

Anmietungsoptionen & Highlights

Die Büroflächen bieten **flexible Anmietungsmöglichkeiten** und können – je nach individuellem Flächenbedarf – sowohl gemeinsam als auch separat angemietet werden.

Option 1 – Gesamte Bürofläche

Anmietung beider Büroeinheiten zu einer **Nettomiete von € 7.300,– pro Monat**.

Diese Variante eignet sich ideal für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf, die Wert auf großzügige und flexibel nutzbare Büroräumlichkeiten legen.

Option 2 – Separate Anmietung der Büroeinheiten

Alternativ können die beiden Büroeinheiten unabhängig voneinander angemietet werden:

- **3-Raum-Büro | ca. 92 m²:** € 4.500,– netto/Monat

- **Einzelbüro | ca. 57 m²:** € 2.500,– netto/Monat

Option 3 – Anmietung einzelner Büroräume bzw. des Einzelbüros

Für kleinere Unternehmen, Selbstständige oder flexible Arbeitsplatzkonzepte besteht zudem die Möglichkeit, einzelne Büroräume oder das separate Einzelbüro anzumieten:

- **Büroraum | ca. 42 m²:** € 2.000,– netto/Monat

- **Büroraum | ca. 33 m²:** € 1.600,– netto/Monat

- **Büroraum | ca. 19 m²:** € 1.200,– netto/Monat

- **Einzelbüro | ca. 57 m²:** € 2.500,– netto/Monat

- Repräsentative Adresse am **Bauernmarkt in 1010 Wien**

- Elegantes und gepflegtes Altbauambiente

- Großzügige Raumhöhen und ausgezeichnete natürliche Belichtung

- Hochwertige **Fischgrätparkettböden**

- Repräsentativer großer Büroraum mit **Kassettendecke und klassischen Wandvertäfelungen**

- Flexible Raumaufteilung für Arbeitsplätze, Besprechungen und Kundenempfang

- Gemeinschaftsküche
- Separater Aufzug direkt in die Büroräumlichkeiten
- Gemeinschaftlich genutzte Sanitäranlagen
- Repräsentatives Stiegenhaus mit Lift
- Erstklassige Innenstadtlage nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt
- Ideal für Kanzlei, Steuerberatung, Consulting, Family Office, Agentur, Unternehmensrepräsentanz oder Ordination/Praxis – vorbehaltlich entsprechender Nutzungsgenehmigung

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap