BÜRO mit 4 Zimmern zur Miete nähe Karlskirche ab NOVEMBER 2026



Objektnummer: 4195

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.769,86 €
Miete / m²	19,69 €
Betriebskosten:	269,86 €
USt.:	553,97 €

Provisionsangabe:

9.971,50 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280


KISS
ELIN


KISS









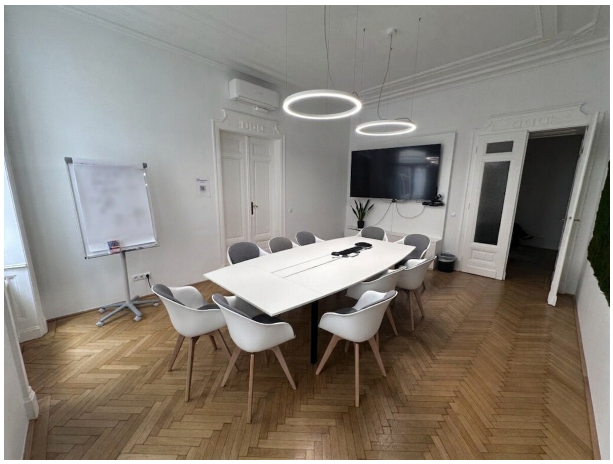


















Objektbeschreibung

4-Zimmer-Büro mit hellen Räumen und hohen Decken - 2022 frisch saniert

Zur Vermietung steht ein großzügiges Büro mit insgesamt 127 m2 Nutzfläche im Mezzanin. Es überzeugt neben einem durchdachten Grundriss mit hellen Räumlichkeiten und eine ruhige Lage mit hofseitigem Ausblick.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen Durchgangsbereich, der in einen einladenden Empfangs- bzw. Vorraumbereich führt. Von hier aus ist das erste, etwas kleinere Büro direkt erreichbar. Entlang des anschließenden Ganges befinden sich die getrennten Damen- und Herren-WCs sowie weitere großzügige Büroräume. Die drei größeren Büros sind flexibel nutzbar und teilweise sowohl direkt vom Gang als auch über elegante Flügeltüren miteinander verbunden. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Räume entweder als vier separate Büros zu nutzen oder bei Bedarf größere zusammenhängende Arbeitsbereiche zu schaffen. Eine separate Einbauküche mit der für den Büroalltag erforderlichen Ausstattung ergänzt das Raumangebot.

Das Büro wurde **2022 umfassend saniert** und befindet sich dementsprechend in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Alle Büroräume verfügen über eine eigene Klimaanlage.

Das Gebäude verfügt zwar über einen Lift, aufgrund der Lage im Mezzanin ist der Zugang zum Büro jedoch ausschließlich über das Stiegenhaus möglich. Die Räumlichkeiten sind daher **nicht barrierefrei zugänglich**.

Hinweis:

Die auf den Bildern ersichtlichen Möbel und Büroausstattungen stammen vom derzeitigen Nutzer und werden vor der Vermietung entfernt.

Das Büro wird somit **unmöbliert** übergeben.

Lage:

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine angenehme

Arbeitsatmosphäre. Ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld legen. Das Refugium liegt nur wenige Gehminuten von der Karlskirche und der U1 (U-Bahn) Station "Karlsplatz" entfernt. Trotz der ruhigen Gegend, bietet sich also eine Vielzahl an sehr guten Verkehrsanbindungen (U1, U4, U2) an.

Konditionen:

Vermietet wird auf eine **Mietdauer** von **7 Jahren** mit einer Verlängerungsmöglichkeit;

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 3.323,83**

Kaution: € 10.000, - // Provision: **3 BMM inkl. USt**

Strom und Gas wird auf den Mieter umgemeldet.

Vergebührung an das Finanzamt: 1% der Bruttogesamtmiete x Mietdauer (Monate).

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap