# Erstbezug: Wunderschönes Büro in einem historischen Palais im Herzen der Wiener Innenstadt!

**Objektnummer: 4520**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 210,63 m² |
| **Bürofläche:** | 210,63 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 65,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,97 |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.212,60 € |
| **Kaltmiete** | 4.827,63 € |
| **Miete / m²** | 20,00 € |
| **Betriebskosten:** | 591,75 € |
| **USt.:** | 965,53 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

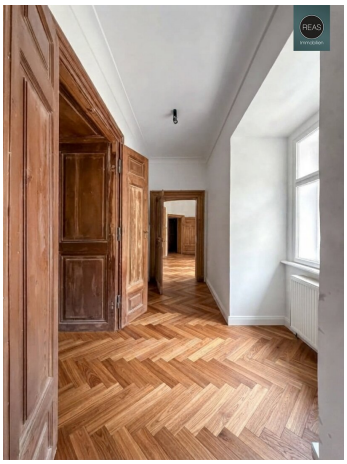
## Ihr Ansprechpartner


**REAS Immobilien**

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien



REAS
immobilien

REAS
Immobilien

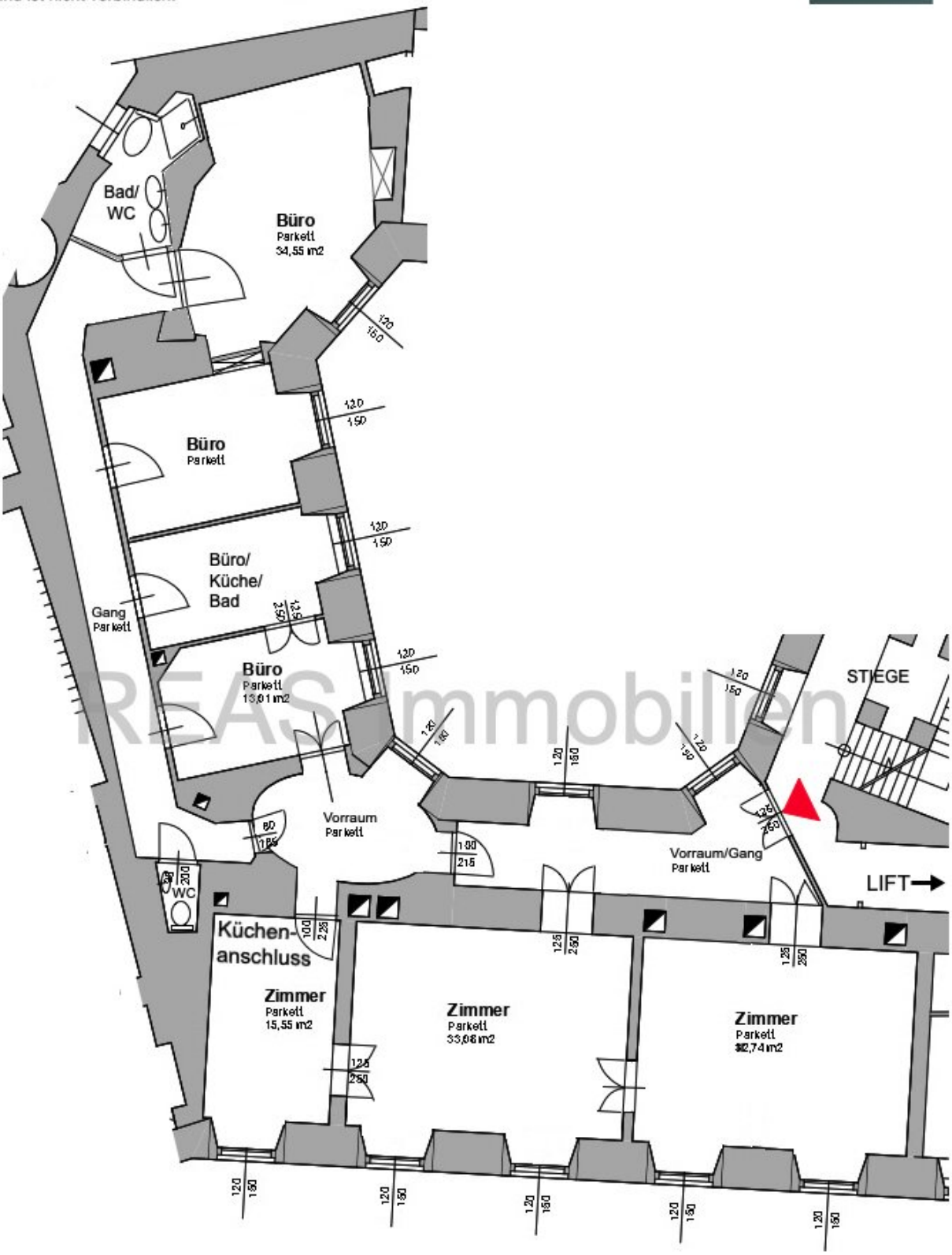
REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

# 3.OG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!




REAS Immobilien

# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung als Erstbezug nach umfassender Renovierung, gelangt eine Bürofläche in einem historischen Palais, mitten im 1. Bezirk in bester Innenstadtlage!**

**Das Objekt befindet sich im 3. Stock (mit Lift) und hat die folgende Raumaufteilung:**

- 1 Vorraum/Gang
- 3 Zimmer (1x mit Küchenanschluss)
- 1 Vorraum/Gang
- 3 Zimmer (1x mit Anschluss für Bad oder z.B. Küche)
- 1 Vorraum/Gang
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit WC, Dusche, Doppelwaschbecken sowie einem Fenster
- 1 Zimmer

Sämtliche Zimmer sind getrennt begehbar.

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholzparkettböden, Flügeltüren, IT Verkabelung, Klimatisierung, uvm.

**Miete:** Netto € 20,-/m2 zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 4.212,60 zzgl. BK Netto € 591,75 zzgl. BK Lift Netto € 23,28 = Netto Gesamt € 4.827,63 zzgl. 20% Ust. € 965,53 = Brutto Gesamt € 5.793,16

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV

**Befristung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht.

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap