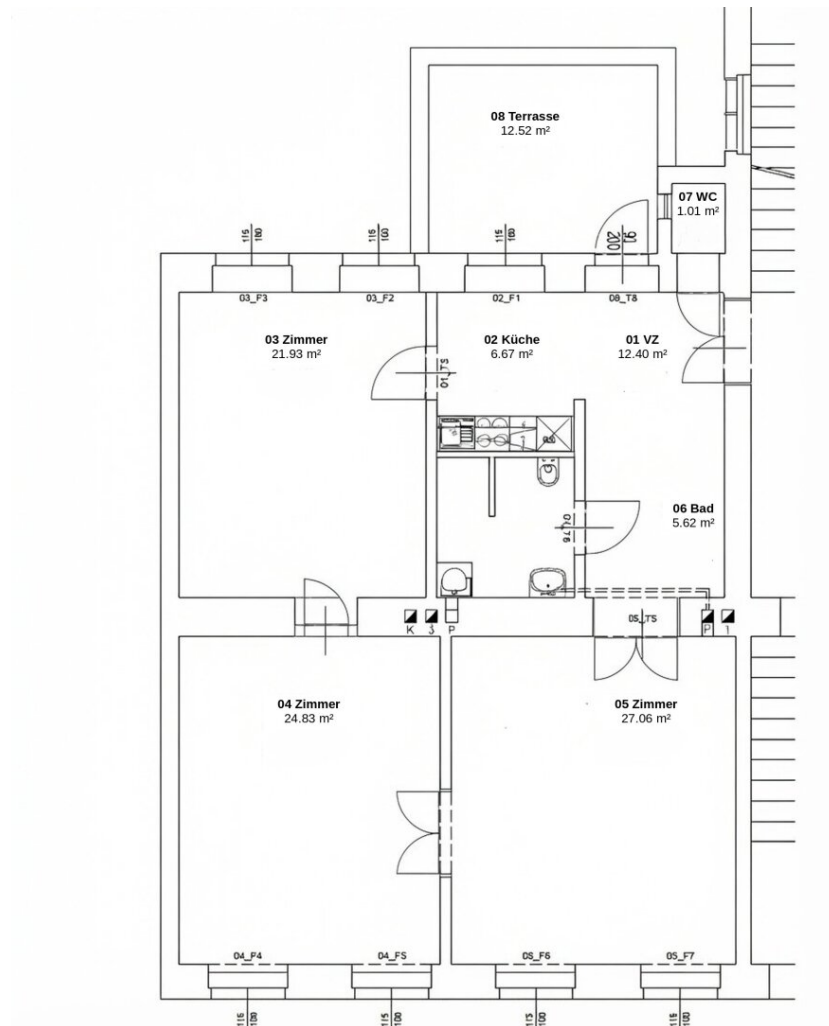


Altbau-Büro mit großer Terrasse zum Hausgarten, frisch saniert, nahe U3 Rochusmarkt



Grundriss Skizze

Objektnummer: 1976/67

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1883
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,58 m ²
Nutzfläche:	99,58 m ²
Bürofläche:	99,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.823,32 €
Kaltmiete	1.999,17 €
Miete / m²	18,31 €
Betriebskosten:	175,85 €
USt.:	399,83 €
Provisionsangabe:	

7.197,01 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

von Merveldt Immobilien e.U.
Objektbeschreibung
Guglgasse 12
1110 Wien

In bester Lage des 3. Bezirks, in der Wassergasse unweit des Rochusmarkts, befinden sich Ihre künftigen Büroräumlichkeiten: ca. **100 m² Altbauflair** mit **großer Terrasse** mit Blick ins Grüne. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Die Räume wurden mit Sorgfalt saniert und bewahren dabei ihren ursprünglichen Charakter. Die alten Parkettböden wurden wieder aufbereitet, die Kastenfenster und die Altbautüren frisch gestrichen. Neu gestaltet wurden die Büroküche und das Bad, beide top saniert. So verbinden sich der Charme eines klassischen Wiener Altbaus und zeitgemäße Funktionalität.

Drei großzügige, helle Räume mit jeweils ca. 22 bis 27 m² bieten Ihnen viel Gestaltungsfreiheit: ob Kanzlei, Praxis, Agentur, Planungsbüro oder Beratung, hier lässt sich Ihr Konzept ganz nach Ihren Vorstellungen umsetzen.

Jeder Raum ist ein eigener Bereich, sodass Sie Arbeitsplätze, Besprechung und Empfang klar voneinander trennen können. Die offene Büroküche und das großzügige Vorzimmer sind der ideale Ort für Empfang und Teamalltag.

Besonders hervorzuheben ist die ca. **12,5 m² große Terrasse**. Für die Mittagspause, das Kundengespräch im Grünen oder den Kaffee zwischendurch: Ruhe und Grün mitten im 3. Bezirk, ohne Straßenlärm.

Die Räumlichkeiten befinden sich in den Endarbeiten einer ausgiebigen Sanierung und stehen in Kürze für Sie bereit. Gerne bieten wir Ihnen **schon jetzt** einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

Eckdaten auf einen Blick:

- Ca. 99,5 m² Bürofläche zzgl. ca. 12,5 m² Terrasse
- Hochparterregeschoß (ohne Lift), nur 12 Stufen zum Eingang
- 3 große Räume (ca. 22 m², 25 m², 27 m²) mit Parkettboden
- Großzügiges Vorzimmer
- Büroküche mit Zugang zur Terrasse

- Bad mit Dusche, WC und Urinal
- zweites separates WC
- neuwertige Brennwerttherme
- Hochwertige Sanierung
- Verfügbar ab ca. Dezember 2026

Lage & Anbindung:

Die Büroräume liegen in der Wassergasse, unweit vom beliebten Rochusmarkt/ Hainburger Straße und der U3-Station. Entlang der Landstraßer Hauptstraße stehen Ihnen zudem mehrere Buslinien zur Verfügung. Nahversorger, Restaurants und Bars erreichen Sie bequem zu Fuß, ideal für den Business-Lunch oder den Feierabend mit dem Team. Der 3. Bezirk überzeugt außerdem mit zahlreichen Parks und netten Cafés. Ein Auto ist hier entbehrlich: Ihre Kunden und Mitarbeiter sind in wenigen Minuten im Zentrum. Das Einkaufszentrum Galleria und eine Parkgarage befinden sich direkt im Häuserblock.

Kosten:

- Nettomiete: € 1.823,32
- derzeitige Betriebskosten: € 175,85
- 20 % USt.: € 399,83
- **Gesamtmiete brutto: € 2.399,00**
- Kautions: € 7.197,–

- Provision: € 7.197,– inkl. USt.
- Vergebührung: € 863,64
- Heiz- und Stromkosten, sowie Internet und Telefon trägt der Mieter
- Mietverhältnis auf 8 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Kündigungsverzicht auf 2 Jahre

Hinweis: Aktuelle Fotos können nach Fertigstellung der Endarbeiten zur Verfügung gestellt werden. Besichtigungen sind jederzeit möglich.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap