Stilaltbaubüro am Fleischmarkt – Toplage im 1. Bezirk



Objektnummer: 5561/3053

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

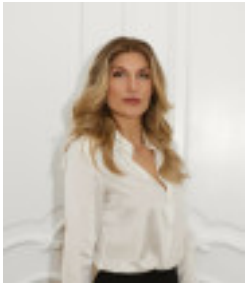
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Gesamtfläche:	104,00 m²
Verkaufsfläche:	104,00 m²
Bürofläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaltmiete (netto)	1.872,00 €
Kaltmiete	2.227,00 €
Miete / m²	18,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
USt.:	445,40 €

Provisionsangabe:

8.017,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







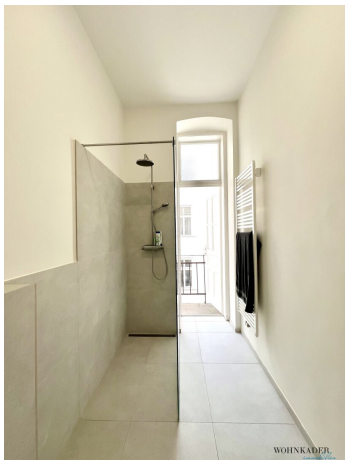








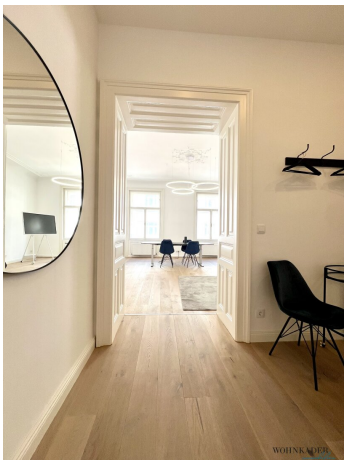






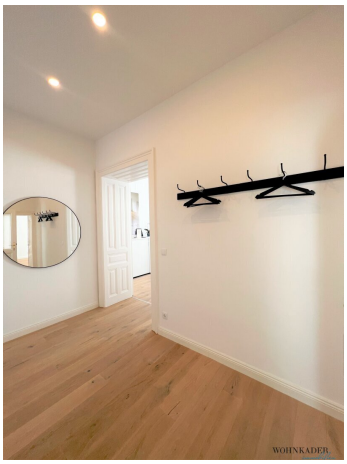






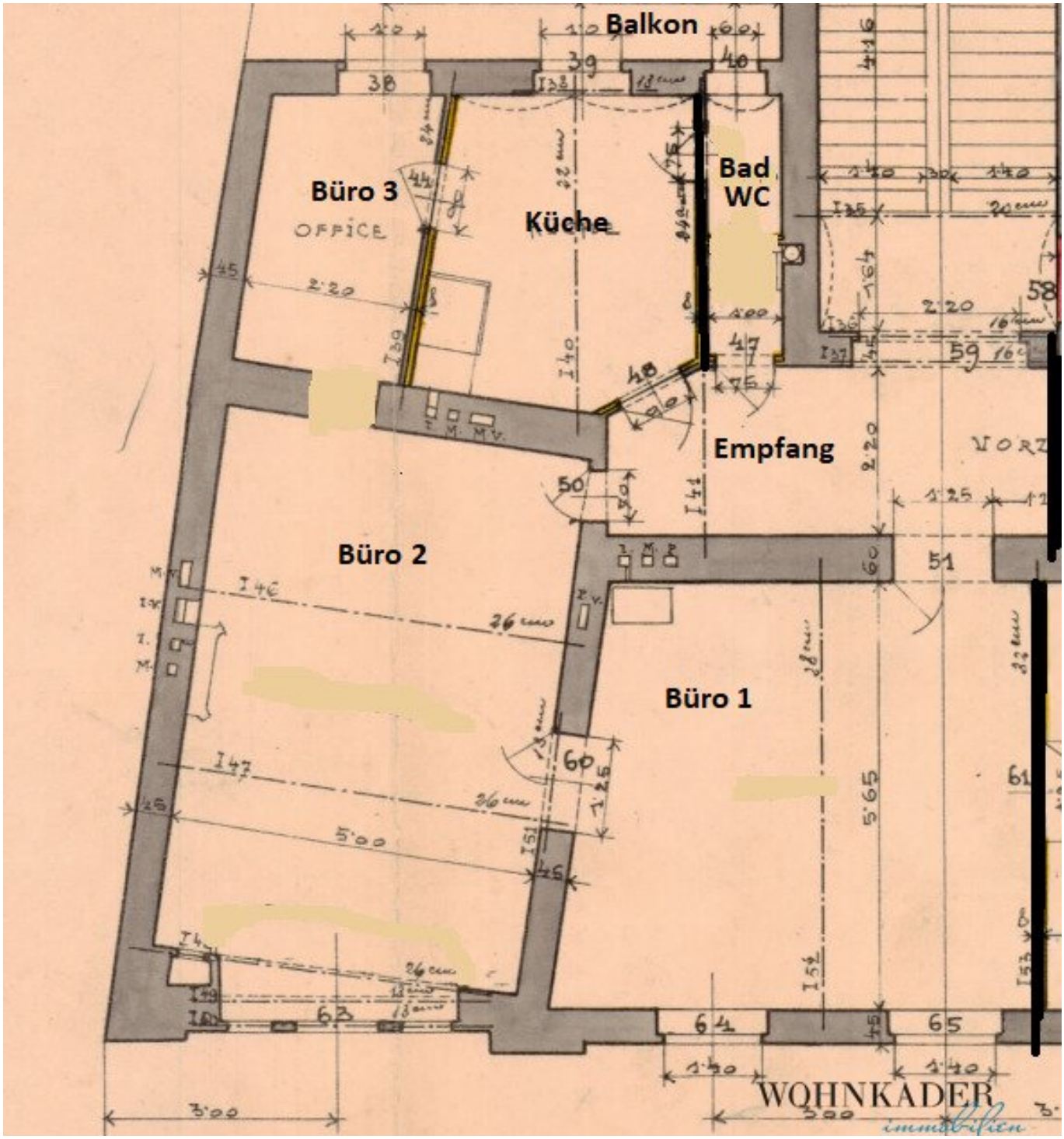

WOHNKADER




WOHNKADER






Balkon
Büro 3
OFFICE
Küche
Bad
WC
Empfang
Büro 2
Büro 1
WOHNKADER
immobilien

Objektbeschreibung

Repräsentatives Altbaubüro mit Charme und hochwertiger Ausstattung

Dieses stilvolle **Altbaubüro** verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung und einer besonders angenehmen Arbeitsatmosphäre.

Die Räumlichkeiten wurden vor rund **fünf Jahren umfassend saniert** und seither äußerst schonend genutzt. Das Büro präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten, eleganten und einladenden Zustand – ideal für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder andere Büronutzungen mit Anspruch an ein repräsentatives Arbeitsumfeld.

Durchdachte Raumaufteilung

Das Büro verfügt über **zwei großzügige, helle und getrennt begehbare Büroräume** sowie einen weiteren, kleineren Büroraum.

Die beiden Haupträume eignen sich hervorragend als Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume oder für eine Kombination aus Arbeiten und Kundenempfang. Der zusätzliche kleinere Raum bietet sich beispielsweise als Einzelbüro, Besprechungszimmer oder ruhiger Arbeitsbereich an.

Dank der **nordseitigen Ausrichtung der beiden Haupträume** profitieren Sie über den Tag hinweg von gleichmäßigem und angenehm hellem Tageslicht. Gleichzeitig heizen sich die Räume in den Sommermonaten weniger stark auf – ein angenehmer Vorteil im Büroalltag.

Hochwertige Ausstattung

Besonderen Charakter verleiht den Räumlichkeiten der elegante **Echtholzparkettboden**, der eine warme und repräsentative Atmosphäre schafft.

Auch der Sanitärbereich präsentiert sich modern und hochwertig: Das verflieste Badezimmer verfügt über eine **Walk-in-Dusche, WC und Handwaschbecken**.

Vom Badezimmer aus gelangt man auf einen **kleinen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Küche & Inventar

Die vorhandene **moderne Einbauküche** soll vom derzeitigen Mieter gegen eine Ablöse in

Höhe von **EUR 2.550,00 zzgl. 20 % USt.** übernommen werden.

Nach individueller Absprache mit dem derzeitigen Mieter besteht darüber hinaus die Möglichkeit, weitere vorhandene Möbelstücke gegen gesonderte Ablöse zu übernehmen.

Highlights auf einen Blick

- Stilvolles **Altbaubüro**
- Vor rund 5 Jahren umfassend saniert
- Sehr gepflegter Zustand
- **2 große, helle und getrennt begehbare Büroräume**
- **1 zusätzlicher kleinerer Büroraum**
- Angenehm helle, nordseitig ausgerichtete Haupträume
- Hochwertiger **Echtholzparkettboden**
- Modern verfliestes Badezimmer
- **Walk-in-Dusche**
- WC und Handwaschbecken
- **Kleiner Balkon**
- Moderne Einbauküche gegen Ablöse verfügbar
- Weitere Möbel nach Vereinbarung übernehmbar

- Repräsentatives und einladendes Ambiente

- Befristete Mietdauer von **10 Jahren**

Mietdauer

Das Büro wird mit einer **befristeten Mietdauer von bis zu 10 Jahren** angeboten und bietet damit auch Unternehmen, die an einem längerfristigen Standort interessiert sind, eine attraktive Perspektive.

Grundriss

Ein Grundriss einer **vergleichbaren Einheit im selben Haus** ist vorhanden und dient zur Orientierung. Bitte beachten Sie, dass dieser nicht exakt der angebotenen Einheit entsprechen muss und daher **ohne Gewähr** zur Verfügung gestellt wird.

Ihr neuer Unternehmensstandort?

Ob **Kanzlei, Agentur, Beratung, Kreativbüro oder klassischer Unternehmensstandort** – diese Räumlichkeiten bieten eine gelungene Kombination aus repräsentativem Altbaucharme, moderner Ausstattung und funktionaler Raumaufteilung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der besonderen Atmosphäre dieses stilvollen Altbaubüros.

Mietkonditionen & Kostenübersicht

Monatliche Mietkosten

- **Hauptmietzins:** EUR 1.872,00 netto

- **Betriebskosten:** EUR 280,00 netto

- **Liftbetriebskosten:** EUR 40,00 netto

- **Wasserkosten:** EUR 35,00 netto

Gesamtmiete netto: EUR 2.227,00

20 % USt.: EUR 445,40

Monatliche Gesamtmiete brutto: EUR 2.672,40

Einmalige Kosten

- **Kaution:** EUR 9.000,00
- **Vertragserrichtung:** EUR 500,00 zzgl. 20 % USt. = EUR 600,00 brutto
- **Vermittlungsprovision:** EUR 6.681,00 zzgl. 20 % USt. = EUR 8.017,20 brutto

Weitere Mietbedingungen

- **Mietdauer:** 10 Jahre
- **Bezug:** nach Vereinbarung

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap