

**Bürofläche mit bis zu 4 Zimmern, Balkon und
Stephansdom-Blick | nahe Wien-Mitte (U3,U4) | TOPLAGE
€16,03.-/m2**



Objektnummer: 702

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	143,46 m ²
Bürofläche:	143,46 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.457,35 €
Miete / m²	16,03 €
Betriebskosten:	157,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

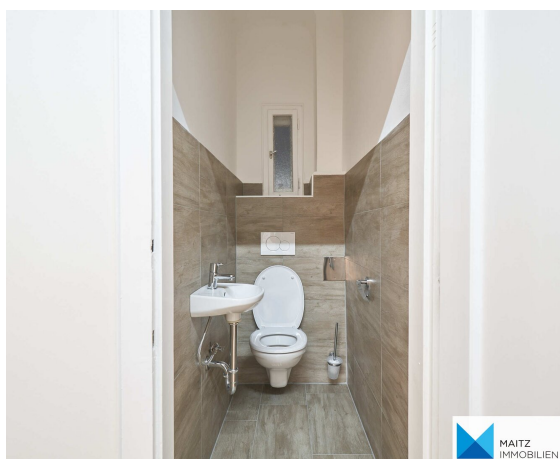


Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60





MAITZ
IMMOBILIEN



+43 676 733 61 60

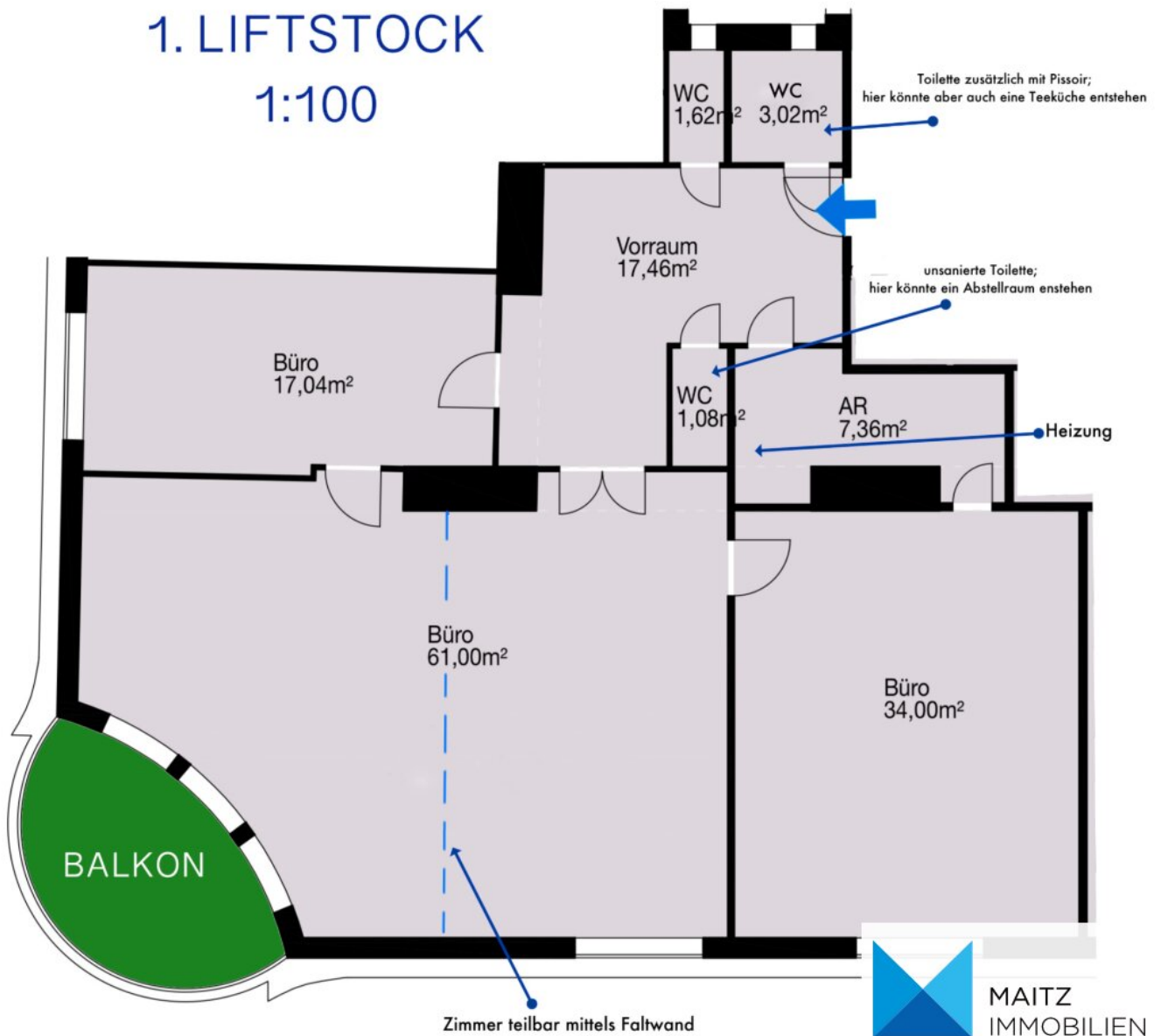


office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

LIFT

1. LIFTSTOCK 1:100



Objektbeschreibung

Bitte nur vorsteuerabzugsberechtigte Mieter

Beziehbar ab Ende Jänner 2027

An der Grenze zum 1. Bezirk - nahe Wien Mitte, Bezirksgericht Innere Stadt und Stubentor - wird diese helle Bürofläche mit flexiblem Grundriss im 1. Liftstock zur Miete angeboten.

+ **Vorzimmer**

+ **3 Bürozimmer** (ca. 61m², 34m², 17m²)

Der größte Raum mit 61m² verfügt über einen großen **Balkon** und ist mit einer soliden **Faltwand ausgestattet, welche eine Teilung des kompletten Raums** ermöglicht.

+ **Abstellraum** (hier befindet sich auch die Heizung; kann als direkter Zugang vom VZ in das 34m²-Zimmer genutzt werden)

+ **2 Toiletten**, eine davon zusätzlich mit Pissoir

+ eine weitere Toilette im unsanierten Zustand könnte künftig bspw. als weiterer **Abstellraum** genutzt werden

+ **Teeküche**

Sämtliche Zimmer sind **zentral begehbar**.

Internetanschluss ist vorhanden, jedoch keine EDV-Verkabelung.

Befuerung: Gasetagenheizung (befeuert weitere Tops im selben Stockwerk; Kostenaufteilung nach m²)

Klimatisierung: Einbau einer Klimaanlage nach Absprache mit dem Vermieter

Infrastruktur:

Beste Umgebungsinfrastruktur (The Mall & Landstraßer Hauptstraße), sehr kurze Gehdistanz zum 1. Bezirk. und zum BG Innere Stadt.

Vielfältige Gastronomie im nahen Umkreis.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Landstraße Wien-Mitte

U4,U3

Straßenbahnlinien 1,O

Bus 74A

Zugverbindungen R,S1,S2,S3,S4,S7,S80

CAT Airport Train (in nur 17min sind Sie am Flughafen Wien)

Twin-City-Liner nach Bratislava

Individualverkehr:

Ideale Anbindung zum Flughafen Wien via Erdberger-Lände --> Ost-Autobahn (ca. 15-20 Min Fahrzeit)

Via Knoten Prater gelangen Sie sehr flott auf die A23-Südosttangente Richtung Süden.

Die Lände ist gleichermaßen Ihre perfekte Anbindung in den Norden/Nord-Westen Wiens.

Vertrag und Kosten:

Nettomiete: €16,03.-/m²

Bitte beachten Sie: Dem hier angeführten Mietpreis sind 20% USt. sowie nachstehende, monatliche Aconti hinzuzuzählen.

Heizung/WW-Aconto €115.- zuzügl. 20% USt.

Vertragsdauer: 10 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vergebührung des Mietvertrags beim Finanzamt trägt Mieter

Maklercourtage: 3 Bruttomonatsmieten (20% USt.)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen. Täglich bis 22h!

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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap