

## Repräsentative Büroräumlichkeiten in bester Lage nahe Schottentor / Freyung



**Objektnummer: 6274/174**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	285,26 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	285,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.849,42 €
<b>Kaltmiete</b>	5.322,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	473,53 €
<b>USt.:</b>	1.064,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





































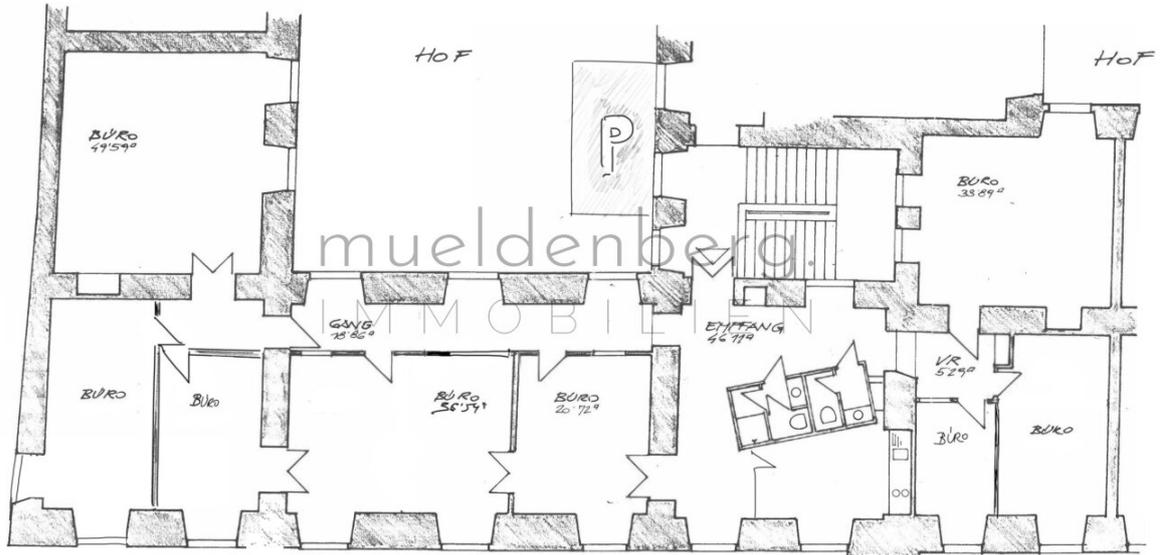












# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Innenstadt-Büro:

Dieses wunderschöne moderne Innenstadtbüro lässt kaum Wünsche offen. Es erstreckt sich auf ca. 285m<sup>2</sup> in der ersten Etage eines traumhaft schönen Altbaus in bester Lage. Die Büroräumlichkeiten wurden zuletzt 2004 komplett saniert und modernisiert. Vermieterseitig werden vor einer Anmietung diverse Sanierungsmaßnahmen erledigt z.B.: die Böden abgeschliffen und neu eingelassen und die Wände ausgemalt.

Die 8 getrennt begehbaren Büroräume lassen sich vielfältig nutzen. Die Möglichkeit zur Nutzung eines Meetingraumes mit wunderschönen historischen Deckenstück, mehrerer kleiner Einzelbüros, sowie Großraumbüros lassen kaum Wünsche offen. Weiters verfügt das Objekt über getrennte Toiletten inkl. einer Dusche, einer Küche, einen Serverraum sowie einem Archiv im Erdgeschoß. Neben dem Eingang im Innenhof, befindet sich weiters ein Parkplatz, welcher exklusiv für Ihre Kunden oder Mitarbeiter genutzt werden kann.

Bei Bedarf ist es möglich das Büro um bis zu 60m<sup>2</sup> zu erweitern.

Alle Details auf einen Blick:

- ca. 285,26 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 8 Büro-Zimmer
- Mitarbeiterküche
- Getrennte WCs
- WC mit Duschbad
- zentralbegehbare Räume
- Serverraum

- Archiv
- Großer Besprechungsraum mit historischen Deckenstück
- Parkplatz im Hof
- uvm.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!