

**5-Zimmer Büro in repräsentativem Stilaltbau - Balkon - unbefristet - Nähe Rathaus und Parlament**



**Objektnummer: 271543612**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	202,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.648,06 €
<b>Kaltmiete</b>	4.182,51 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	534,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 660 922 93 92

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





0 1m 5m

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN (z.B. Änderung der Wohnnutzfläche +/- 3%)

**Anmerkung:**  
 Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen stellen lediglich Vorschläge dar und sind daher nicht Bestandteile des Mietvertrages. Es gilt das Übergabeprotokoll und der zugehörige Fotosampler, der unterschrieben wird.  
 Für Einbauten bitte Naturmaße nehmen.



1. Obergeschoß

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürofläche liegt im 1.Stock eines **imposanten Stilaltbaus Nähe Rathaus und Parlament**. Das Gebäude mit **reichlich gegliederter Fassade** wurde unter Berücksichtigung der historischen Substanz **umfassend saniert** und ausgebaut. Neben der **hochwertigen Ausstattung** und **praktischen Aufteilung** besticht das Büro besonders durch das **gepflegte und repräsentative Erscheinungsbild** des Gebäudes.

Im **angrenzenden 8. Wiener Gemeindebezirk** findet man eine Vielzahl an unterschiedlichsten Restaurants und Cafés, sowie durch die nahegelegene **Josefstädter Straße** viele Geschäfte des täglichen Bedarfs. Im Nachbargebäude gewährleistet ein großer Supermarkt die Nahversorgung. Das **Museumsquartier** mit seiner beliebten Kultur- und Lokalszene ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Fläche wird **unbefristet** vermietet.

### Aufteilung:

- Entree/Vorraum
- 5 Büroräume
- Küche
- Getrennte Toiletten
- Abstellraum
- Balkon

## Highlights:

- erstklassige Innenstadtlage
- div Parkgaragen in fußläufiger Entfernung
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U3, U2)
- nahe Einkaufsmöglichkeiten und Lokale
- repräsentativer Stilaltbau

## Anbindung:

- U2 Rathaus, U3 Volkstheater
- Straßenbahn: 2, 46

## Kostenübersicht:

Nettomiete: €18/qm

BK (Netto): €2,64/qm

Gesamt (zzgl. 20% USt.): 4.645,34 €

Beheizt wird mittels Zentralheizung.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin** (gerne auch **spätabends** oder am **Wochenende**).

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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.