

**Büro | Kanzlei | Ordination | 4 Zimmer | Klimaanlage | Im Herzen Wiens | Altbau**



**Objektnummer: 1349**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternngasse 11
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	135,15 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	135,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,02
Kaltmiete (netto)	2.443,32 €
Kaltmiete	2.767,75 €
Betriebskosten:	324,43 €
Heizkosten:	108,59 €
USt.:	575,27 €

## Ihr Ansprechpartner



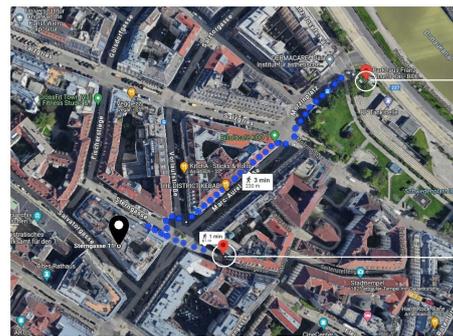
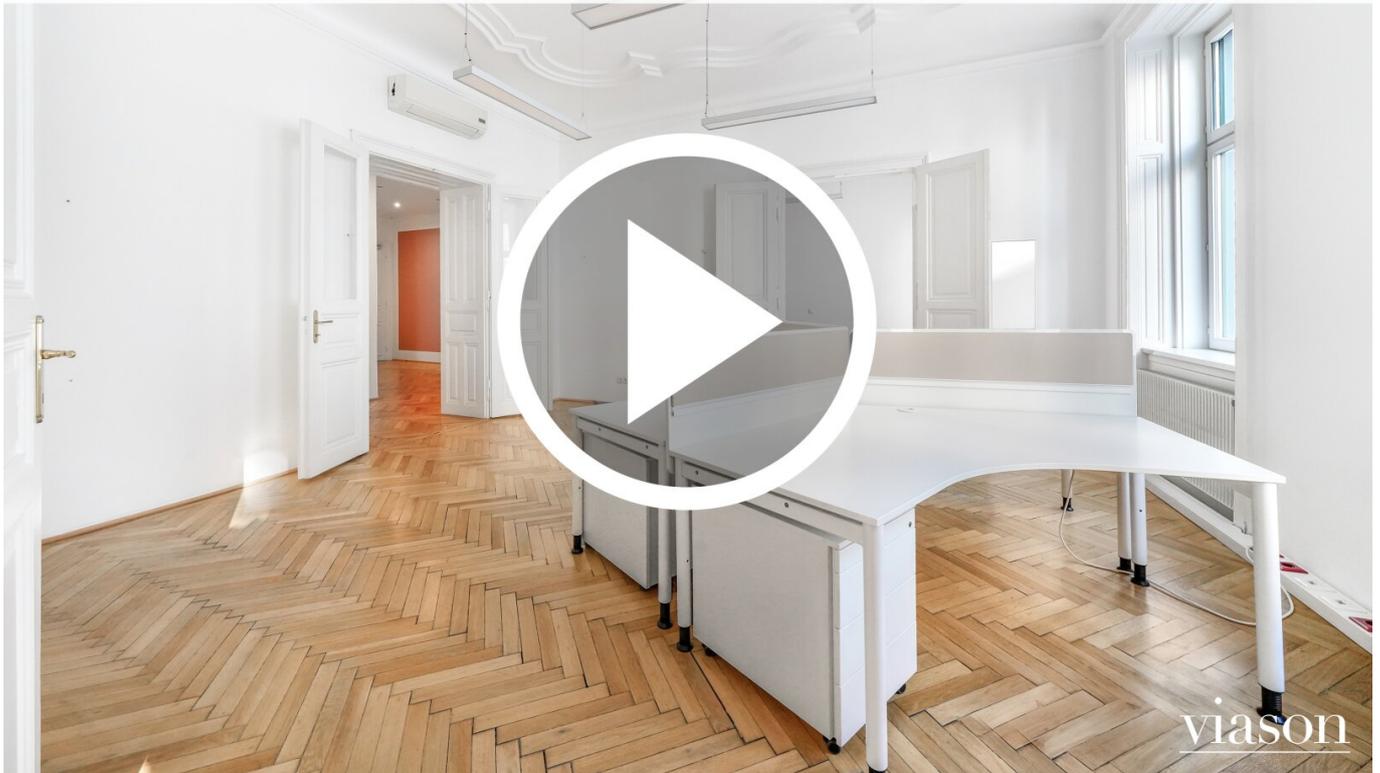
**Mag. Martin ZAHHEL**

viason immobilien  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 52 29 776



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



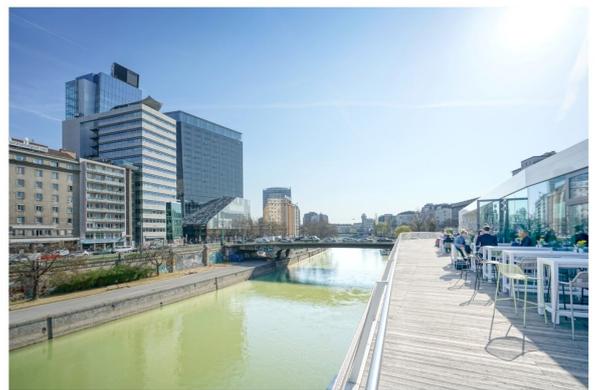
Parkhaus  
Franz Josefs Kai  
ca. **3 min**  
walking distance

Parkhaus  
Hoher Markt  
ca. **1 min**  
walking distance

Parken - Parking



Enjoy Donaukanal



...enjoy your lunch @ Donaukanal



Hier erwartet Sie ein *exklusives* Produktsortiment.  
**Billa CORSO** am Hohen Markt.



Lage des Büros | Kanzlei | Ordination



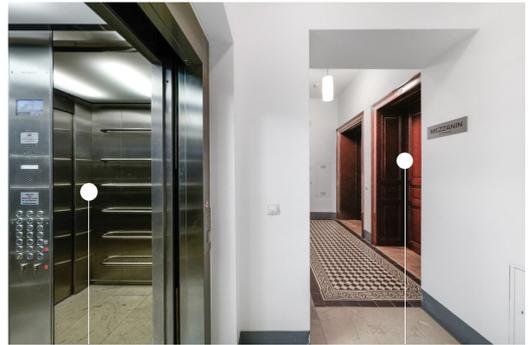
Lage des Büros | Kanzlei | Ordination



2 Stufen im Eingangsbereich des Hauses



2. STOCK = Hochparterre + Mezzanin



Lift

Büro | Kanzlei | Ordination



KLIMAAANLAGE - AIR CONDITIONING

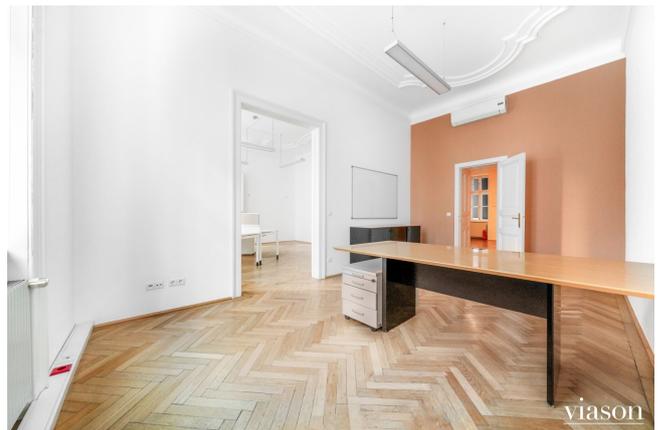
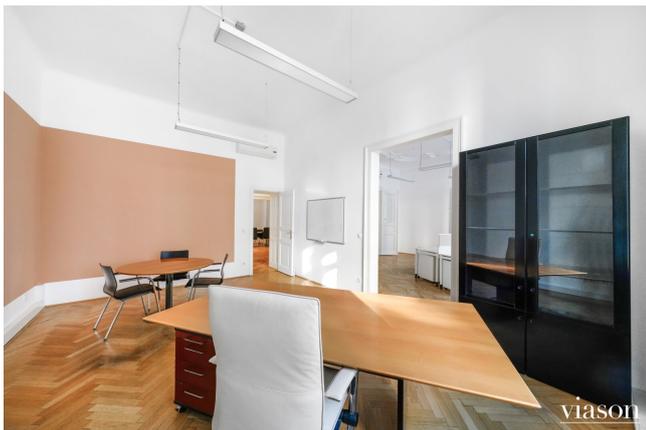








Blick aus dem Fenster





Ihre Immobilie **VERMIETEN**?  
Wir machen das für Sie!







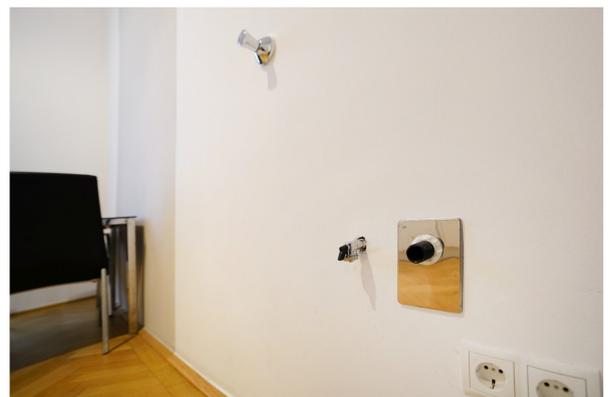




Steckdosen & Internetanschlüsse



Fischgrätparkettboden



Waschmaschinenanschluss in der Küche



WC - Damen / Herren getrennt



Serverkasten





Enjoy Stephansplatz



Enjoy Donaukanal...

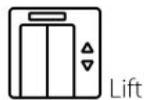
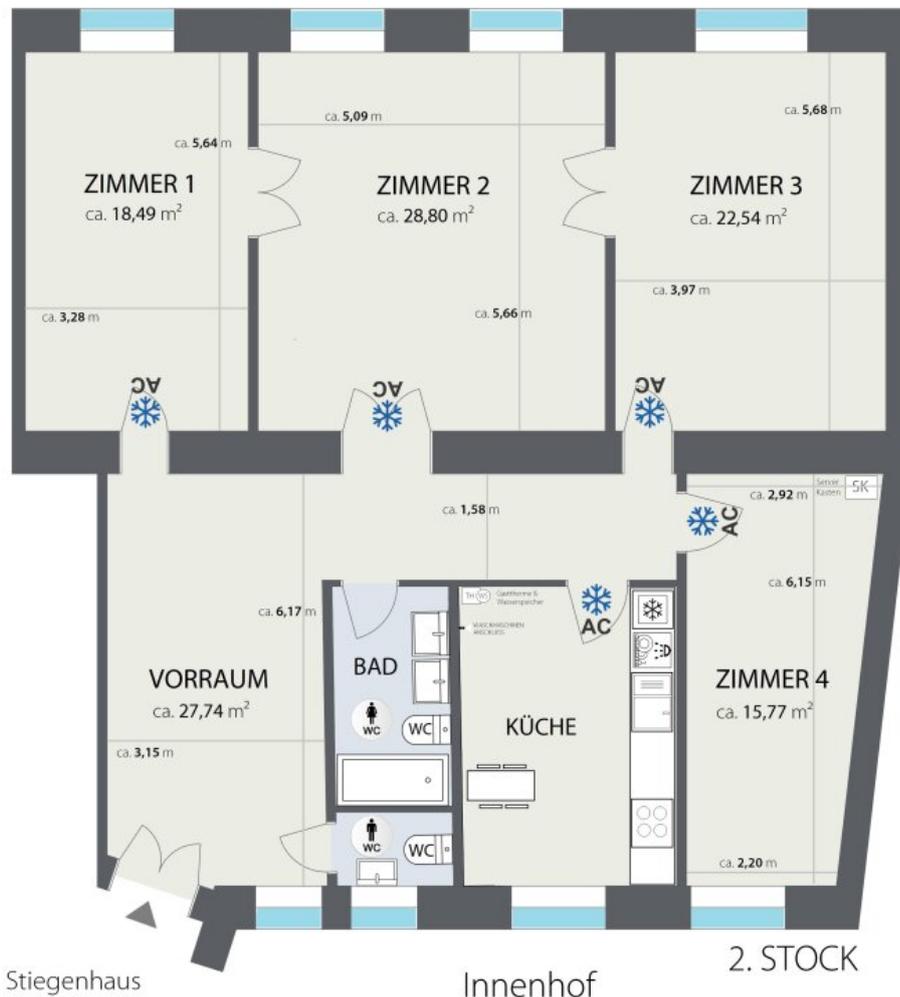


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **vermieten** gerne auch Ihre Immobilie!

**viason**  
IMMOBILIEN

Sterngasse



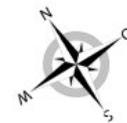
Lift

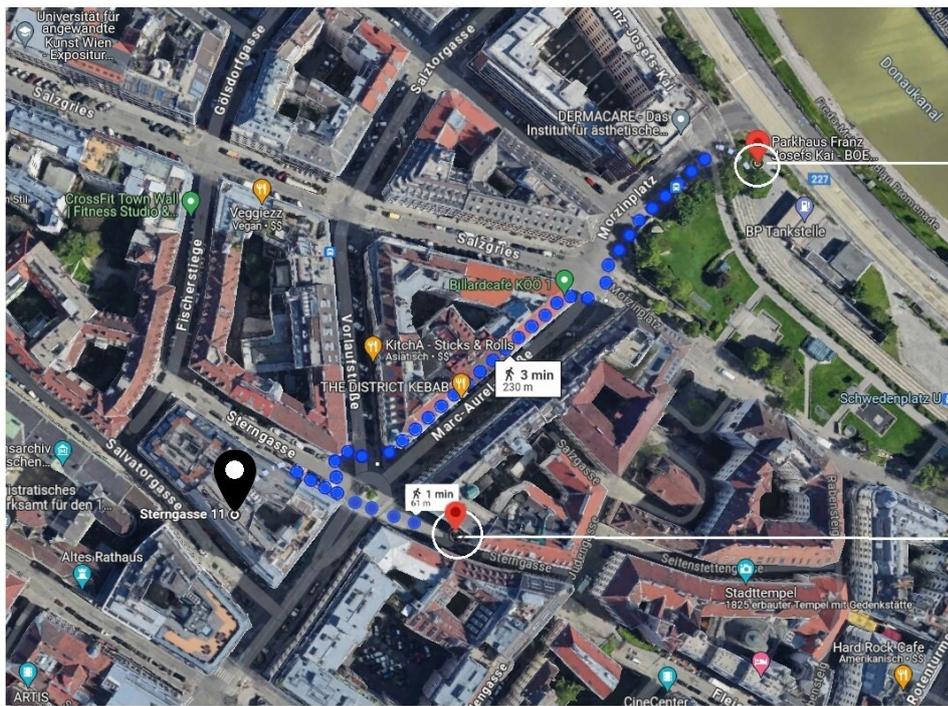
NFL: ca. 135,15 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: Ja

Das Büro/Kanzlei/Ordination befindet sich im **MEZZANIN**. Da das Haus auch über ein Hochparterre verfügt entspricht dies dem **2. STOCK**.

# BÜRO - KANZLEI - ORDINATION

## STERNGASSE 11 - 1010 WIEN

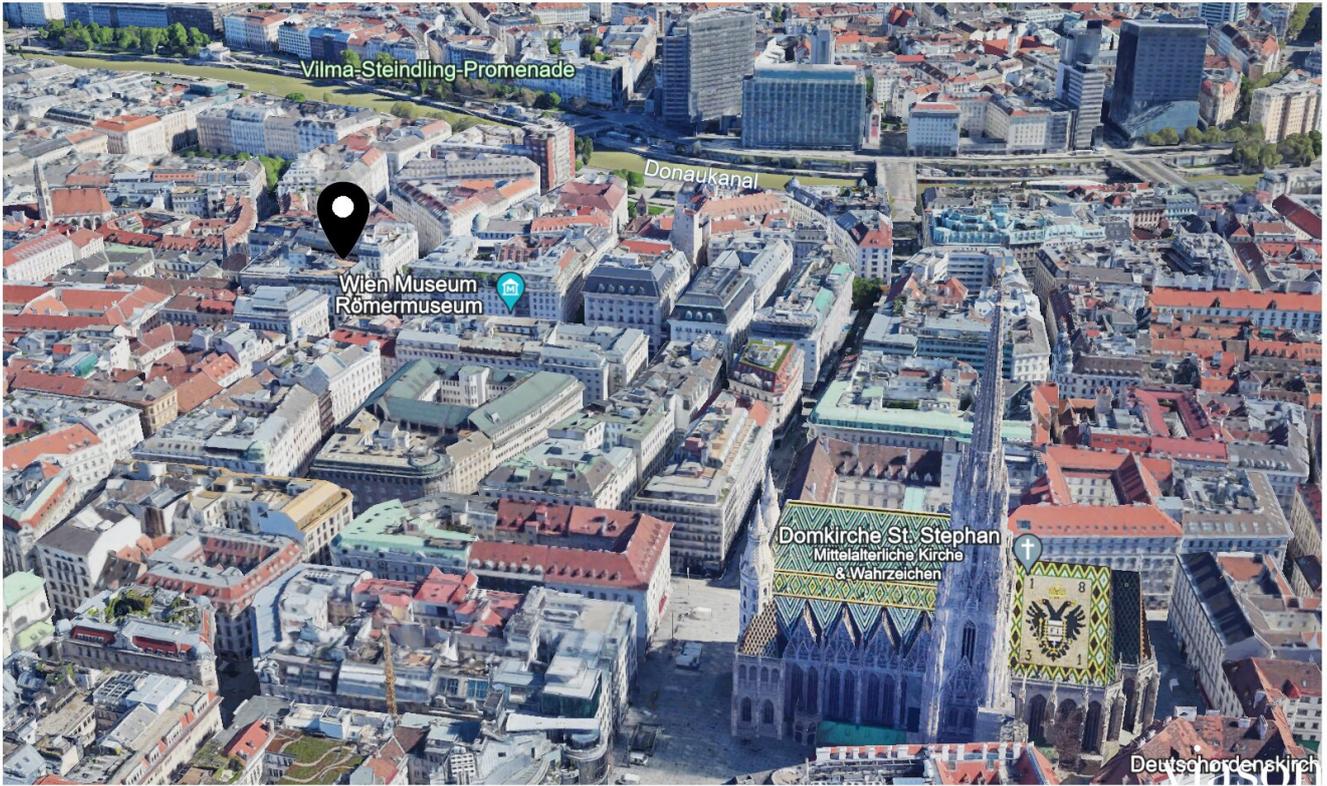




Parkhaus  
Franz Josefs Kai  
ca. **3 min**  
walking distance

Parkhaus  
Hoher Markt  
ca. **1 min**  
walking distance

## Parken - Parking





Wohnungs  
VIDEO

Immo Scout24

derStandard.at

immowelt.at

WILLHABEN  
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET  
INSERATE

dibe

Nr. 1  
Makler  
laut  
Makler-Empfehlung.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



TOP  
FOTOS

## Objektbeschreibung

**BÜRO – KANZLEI – ORDINATION: STERNGASSE 11 | 1010 WIEN**

**KLIMATISIERT - 4 ZIMMER ALTBAU IM 1.BEZIRK NAHE HOHER MARKT**

**24/7 BESICHTIGEN: VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-sterngasse-11-1010-wien-top-07>

WOHNEN & ARBEITEN im selben Haus? Im selben Haus kann im 5. Stock auch eine Wohnung (als Wohnung) zusätzlich angemietet werden:

<https://www.viason.at/objektdetail/14246350?from=36883>

Do you prefer our Exposé in **ENGLISH**? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/14255986?from=643244>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

In bester Lage des 1. Bezirks! **SOFORT** verfügbar!

Sie wollen wissen, wie Sie Ihre Möbel stellen können und wie viele Mitarbeiter in einem Zimmer arbeiten könnten? Bitte beachten Sie hierfür die unverbindlichen Maße (Länge x

Breite) die wir für Sie im Grundriss bereits ersichtlich gemacht haben.

Sie suchen ein **BÜRO**, eine **KANZLEI** oder eine **ORDINATION** mit **4 Zimmer** im **1. Bezirk im Herzen von Wien**, ausgestattet mit **Klimaanlage** auf ca. **135,15 m<sup>2</sup>** im Altbau mit Lift, dann wurden Sie soeben fündig.

Sie befinden sich derzeit im Ausland oder mehrere Personen in Ihrem Unternehmen würden sich sehr gerne einen genaueren Eindruck von diesem Objekt machen? Sehr gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das **VIDEO** zu!

Im Grundriss befinden sich Zimmernummern. Die Fotos wurden nach den Zimmernummern bezeichnet, um Ihnen eine leichtere Zuordnung der Zimmer zu den Fotos zu ermöglichen.

Die Möbel, welche Sie auf den Fotos/VIDEO sehen, können dem scheidenden Vormieter abgelöst werden, **müssen aber nicht** abgelöst werden. Auf Ihren Wunsch hin, werden die Möbel sehr gerne entfernt. Die Komplettküche, das Bad und das WC sind selbstverständlich möbliert.

Das **BÜRO/KANZLEI/ORDINATION** befindet sich im **MEZZANIN**. Da das Haus aber ein Hochparterre aufweist, befindet sich das Objekt de facto im **2. STOCK**. Gleich neben der Eingangstüre zum **BÜRO/KANZLEI/ORDINATION** befindet sich ein geräumiger Lift mit einer großen Liftkabine. Im EG befinden sich 2 Stufen.

Sie betreten das **BÜRO/KANZLEI/ORDINATION** über einen großzügigen Vorraum mit ca. **27,74 m<sup>2</sup>** (inkl. Gang), welcher viel Platz bietet für einen „Empfang“ oder Aktenschränke – je nach Nutzung des neuen Mieters.

Über den Vorraum sind alle 4 Zimmer sowie die beiden WCs (Damen WC und Herren WC sind getrennt) und die komplett ausgestattete Küche **ZENTRAL BEGEHBAR**, somit kann jedes Zimmer erreicht werden, ohne durch ein anderes Zimmer gehen zu müssen.

Im Zimmer **Nr. 4** (siehe Nummerierung im Grundriss) befindet sich ein Serverkasten, der auch im Büro verbleibt. Es verbleibt ebenso die bestehende Verkabelung (Internet) im Objekt – es gibt zahlreiche Anschlussmöglichkeiten und Steckdosen in jedem Raum.

Die separate Komplettküche ist mit einem hochgestellten Mikrowellenherd, einem Kühlschrank, einem separaten Tiefkühlschrank, einem großen Geschirrspüler, einem hochgestellten Backofen sowie einem Ceranfeld ausgestattet und bietet viel Platz für einen Esstisch. In der Küche befinden sich auch ein Anschluss für die Waschmaschine und die **Gas-Etagenheizung (Therme)** samt Warmwasserspeicher, in welchem das Warmwasser der

Therme gespeichert wird.

Das Badezimmer inkl. WC (derzeit Damen WC) ist mit 2 Waschbecken, einer Badewanne und einem Handtuchtrockner ausgestattet sowie einem großen Spiegel.

Das zweite WC im Vorraum ist derzeit das Herren WC und ist mit einem Fenster und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Exklusive Lebensmittel aus der ganzen Welt können Sie direkt am Hohen Markt im exklusiv sortierten Billa CORSO einkaufen.

In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den **Schwedenplatz** (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am **Stephansplatz** (U1/U3), zum **Schottenring** (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten. Zum Einkaufen lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte **BILLA-CORSO am Hohen Markt** ein. Zum **Rudolfspark** sind es ca. 3 Gehminuten, zum **Donaukanal und Schwedenplatz** mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten.

## HIGHLIGHTS

- **EXKLUSIVE LAGE – IM 1. BEZIRK**
- **GROSSER LIFT**
- **KLIMAAANLAGE**
- **ALTBAU MIT CA. 135,15 m<sup>2</sup>**
- **BILLA CORSO** direkt am Hohen Markt

- **2 PARKGARAGEN** fußläufig
- **HOF- UND STRASSENLAG**E NAHE HOHER MARKT
- **SEPARATE KÜCHE** mit **KOMPLETTKÜCHE**
- **2. STOCK** (Mezzanin mit Hochparterre)
- **2 WC'S** (Damen und Herren getrennt)
- **TOP-ANBINDUNG AN DAS U-BAHN-NETZ**
- **NAHE SCHWEDENPLATZ & DONAUKANAL**
- **KELLERABTEIL**
- **RAUMHÖHE** ca. **3,60 m**
- Zahlreiche weitere **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig
- Arbeiten in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt 2024 – Wien

**INFOS ZUM BÜRO | ORDINATION | PRAXIS**

- **LAGE:** Sterngasse 11 - 1010 Wien
- **STOCK:** 2. STOCK (HP + MEZZANIN)
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **5 Jahre** (3 Jahre Minimum bis 5 Jahre)
- **BEZIEHBAR:** Sofort | Now
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **135,15 m<sup>2</sup>**
- **AUSSTATTUNG:** Fischgrätparkettböden, Klimaanlage, EDV-Verkabelung, Serverkasten, Komplettküche, 2 WCs (Herren – Damen getrennt). Badezimmer mit 2 Waschbecken und Badewanne. Großer Lift im Haus.
- **AUTOABSTELLPLATZ:** Kann nach Verfügbarkeit in der Sterngasse 5/ Hoher Markt angemietet werden (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar. Alternativ: Garage am Franz-Josefs-Kai (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar.
- **ZIMMER:** 4
- **LIFT:** Ja - groß
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **AUSRICHTUNG:** Hof- und Straßenseite (Sterngasse)
- **ALTBAU:** Ja
- **KÜCHE:** Ja – Komplettküche inkl. Küchengeräte: hochgestellter Mikrowellenherd, einem Kühlschrank, einem separaten Tiefkühlschrank, einem großen Geschirrspüler, einem hochgestellten Backofen sowie einem Ceranfeld

- **BADEZIMMER:** 1 großes Badezimmer (ausgestattet mit Badewanne, WC, 2 Waschbecken und Badewanne, sowie 1 Handtuchrockner)
- **WCs:** Ja – 2 WC's
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – in der Küche
- **BÖDEN:** Fischgrätparkettböden
- **INTERNET & TV-ANSCHLUSS:** Ja
- **EDV - Verkabelung:** Ja
- **SERVERSCHRANK:** Ja
- **KLIMAAANLAGE:** Ja (jedes Zimmer + die Küche klimatisiert – siehe „Klimaanlagen Sternsymbole im Grundriss)
- **FENSTER:** Holzfenster
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme) mit Warmwasserspeicher
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zum exklusiven Einkaufen Ihrer Lebensmittel lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte BILLA-CORSO direkt am Hohen Markt ein. Auf Grund der zentralen Lage befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, sowie Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Spazieren Sie zu Mittag zum Donaukanal und Schwedenplatz mit seinen zahlreichen Gastronomieangeboten.
- **NAHERHOLUNGSGEBIETE:** Zum Rudolphspark sind es ca. 3 Gehminuten, zum Donaukanal mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten

- **VERKEHRSANBINDUNG:** In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den Schwedenplatz (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am Stephansplatz (U1/U3), zum Schottenring (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten
- **HWB:** 89 kWh/m<sup>2</sup>a – **fGEE:** 2,02
- **KLASSE:** C - D

## **MONATSMIETE**

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR 2.443,32
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. BK LIFT, BK MÜLL NETTO:** ca. EUR 324,43
- **KÜHLKOSTEN NETTO:** ca. EUR 108,59
- **UMSATZSTEUER 20%:** EUR 575,27
  
- **GESAMT: EUR 3.451,61 pro Monat brutto**

**Zuzüglich:** HEIZUNG + STROM + TV/Internet + Büroversicherung

## **NEBENKOSTEN**

**KAUTION:** 3 Bruttomonatsmieten

**PROVISION:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

**VERGEBÜHRUNG** Mietvertrag: die Kosten der Vergebüherung des Mietvertrags trägt der Mieter

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <175m

Klinik <600m

Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <225m

Universität <575m

Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.075m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <275m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap