

**3-Zimmer-Büro im repräsentativem Stilaltbau – Top Lage  
an Herrengasse/Bankgasse**



**Objektnummer: 271543851**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	87,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.315,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.520,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	85,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Erdgeschoss eines charaktervollen Gebäudes in **zentraler Wiener Lage** wird diese einzigartige Bürofläche vermietet. Das Objekt besticht durch seine **hochwertige Ausstattung** und **charmante Altbauetails** wie großzügige Raumhöhen und stilvollen Fischgrätparkett, die eine besondere Arbeitsatmosphäre schaffen.

Die Lage überzeugt durch **exzellente Verkehrsanbindung**: Die U-Bahnlinien U3 (Herrengasse) und U2 (Schottentor) sowie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dies ermöglicht eine bequeme Anreise für Mitarbeiter und Besucher.

Zudem profitieren Sie von einer **vielfältigen Infrastruktur** in der Umgebung, darunter zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, die sowohl während der Arbeitszeit als auch danach bequem zu Fuß erreichbar sind.

## Aufteilung:

- 3 Zimmer
- Teeküche
- Toilette
- Galerie

## Highlights:

- zentrale Lage
- repräsentatives Gebäude

## Anbindung:

U-Bahn: U3 Herrengasse, U2 Schottentor

Straßenbahn: 1, 71, D, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44

Bus: 1a, 2a

**Kostenübersicht:**

Nettomiete: € 15,00/qm

BK (Netto): € 2,34/qm

Miete und BK (inkl. 20% USt.): € 1.520,72

Miete und BK (inkl. 20% USt.): **€ 1.825,01**

Heizkostenkonto (Netto): € 1,55/qm

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

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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.