

10 Zimmer | Büro | Kanzlei | Klimaanlage | Im Herzen Wiens



10 Zimmer

Objektnummer: 1377

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:	251,56 m ²
Bürofläche:	251,56 m ²
Zimmer:	10
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaltmiete (netto)	5.031,20 €
Kaltmiete	5.601,61 €
Betriebskosten:	570,41 €
USt.:	1.120,32 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 52 29 776

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



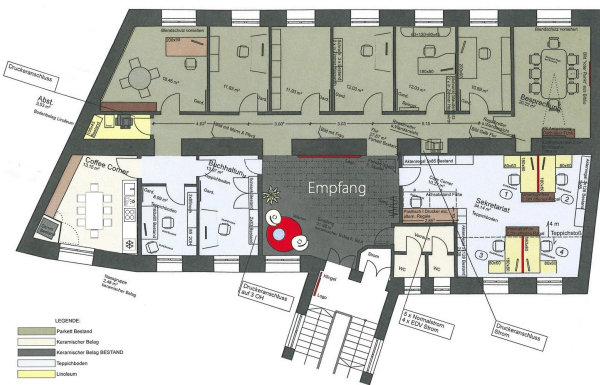
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



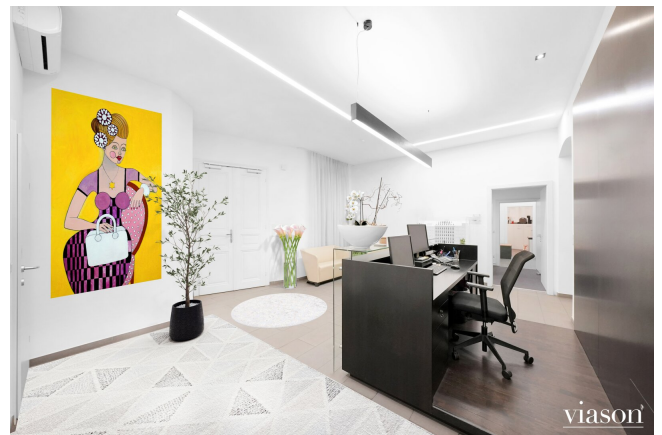
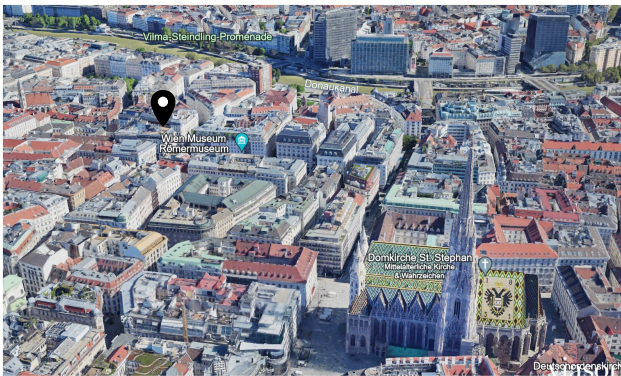
Scan me!

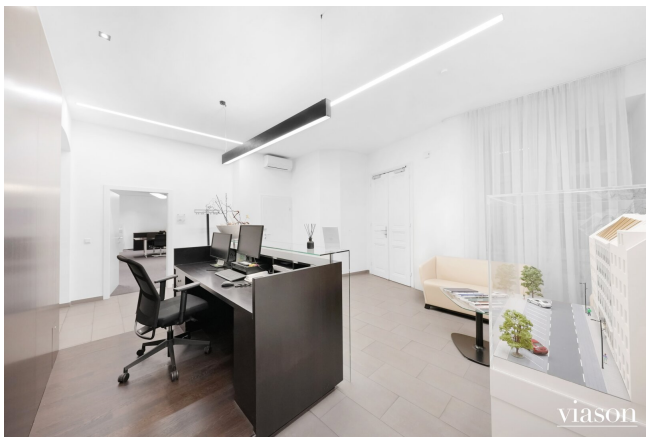
viason
IMMOBILIEN





Lage des Büros | Sterngasse 11 | 1010 Wien
Hochparterre - Entspricht 1. Stock











WC - Damen / Herren getrennt



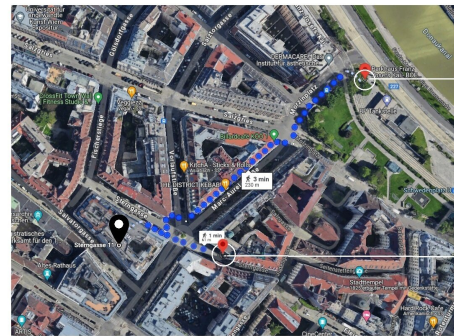
Lage des Büros | Sterngasse 11 | 1010 Wien



Enjoy Donaukanal



...enjoy your lunch @ Donaukanal



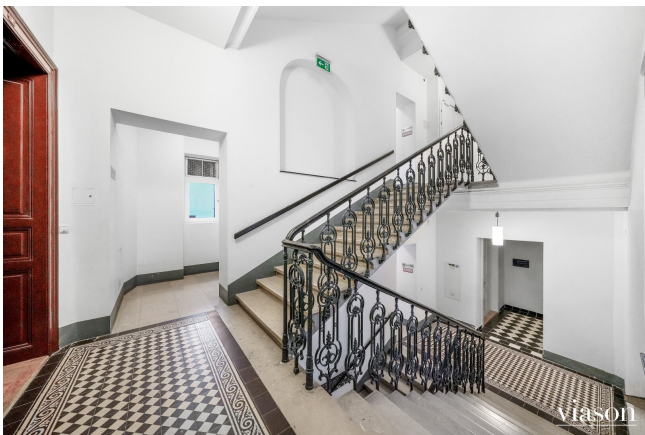
Parkhaus
Franz Josefs Kai
ca. **3 min**
walking distance

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

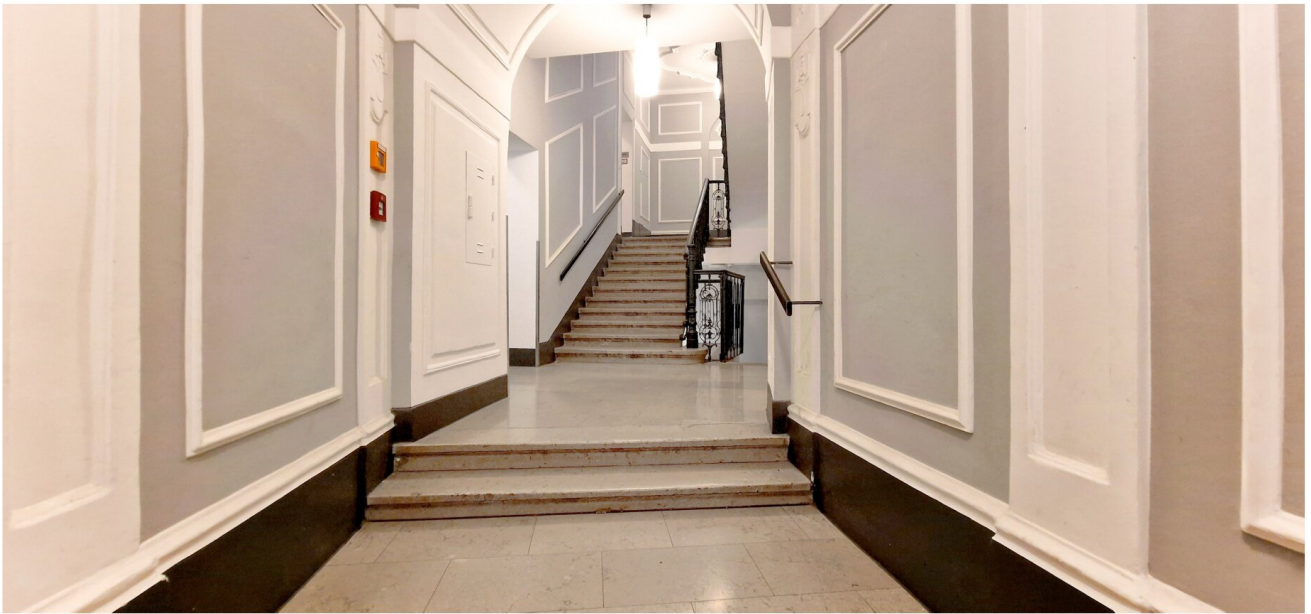
Parken - Parking



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







2 Stufen im Eingangsbereich des Hauses

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen

**Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.**

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZÄHEL & PASCAL SCHNEIDER

Sure and!

www.viason.at | office@viason.at | +43 (0) 26 300 23 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 1a | 1010 Wien

viason



KLIMAANLAGE - AIR CONDITIONING



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*





Enjoy Stephansplatz



Enjoy Donaukanal...



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

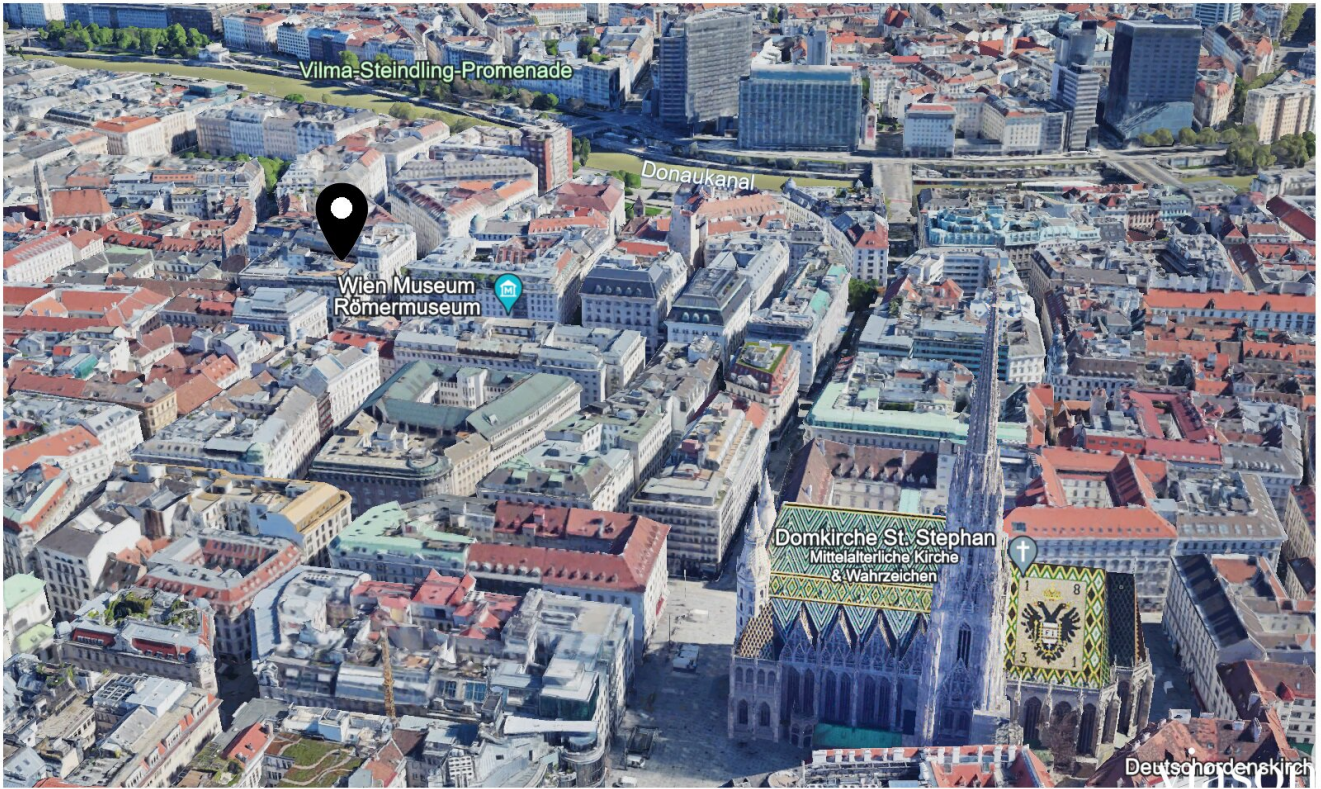
viason
IMMOBILIEN



Lage des Büros | Sterngasse 11 | 1010 Wien
Hochparterre - Entspricht 1. Stock



Lage des Büros | Sterngasse 11 | 1010 Wien



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs
VIDEO

immo
SUCHMASCHINE

wohnet
WO UND WIE WOHNEN

immo Scout24

WILLHABEN
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET
INSERATE

erStandard.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*



Scan me!



TOP
FOTOS

Objektbeschreibung

BÜRO – KANZLEI: STERNGASSE 11 | 1010 WIEN

HIGHLIGHTS

- **VOLL KLIMATISIERT - DER SOMMER KANN KOMMEN!**
- **10 ZIMMER (!) + ZENTRALER EMPFANG + KÜCHE SEPARAT**
- **ALLE (!) ZIMMER SEPARAT BEGEHBAR - KEINE DURCHGANGSZIMMER!**
- **IN BESTER LAGE DES 1. BEZIRKS**
- **PARKHAUS HOHER MARKT nur 1 min fußläufig**
- **PARKHAUS FRANZ JOSEFS KAI nur 3 min fußläufig**

Sie suchen ein **BÜRO** bzw. eine **KANZLEI** mit **10 Zimmer** im **1. Bezirk im Herzen von Wien**, ausgestattet mit **Klimaanlage** auf ca. **251,56 m²** im Altbau mit Lift, dann wurden Sie soeben fündig.

Das **BÜRO/KANZLEI** befindet sich im **HOCHPARTERRE** mit Lift - entspricht dem **1. Stock**: siehe Markierung Fassade der genauen Lage am Foto.

Exklusive Lebensmittel aus der ganzen Welt können Sie direkt am Hohen Markt im exklusiv

sortierten Billa CORSO einkaufen.

Die Möbel des aktuellen Mieters sind nicht inkludiert. Sollten Sie Interesse an einem Möbelstück haben, fragen wir gerne beim aktuellen Mieter diesbezüglich nach.

Das Büro wird ohne Möbel an den neuen Mieter übergeben.

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.

Die Küche wurde vom aktuellen Mieter eingebaut (Ceranfeld, Backofen, Mikrowellenherd, Abwasch, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlschrank) und ist daher nicht inkludiert. Gerne erfragen wir für Sie den Preis der Küche, falls der Mieter zur Ablöse anbietet.

HIGHLIGHTS

- **EXKLUSIVE LAGE – IM 1. BEZIRK**
- **GROSSER LIFT**
- **10 ZIMMER + ZENTRALER EMPFANG + KÜCHE**
- **ALLE ZIMMER SEPARAT ZENTRAL BEGEHBAR - KEINE DURCHGANGSZIMMER!**
- **PARKHAUS HOHER MARKT nur 1 min fußläufig**

- **PARKHAUS FRANZ JOSEFS KAI** nur 3 min fußläufig
- **KLIMAAANLAGE**
- **ALTBAU MIT CA. 251,56 m²**
- **BILLA CORSO** direkt am Hohen Markt mit Feinkost aus der ganzen Welt
- **2 PARKGARAGEN** fußläufig
- **HOF- UND STRASSENLAGE NAHE HOHER MARKT**
- **2 WC'S** (Damen und Herren getrennt)
- **TOP-ANBINDUNG AN DAS U-BAHN-NETZ**
- **NAHE SCHWEDENPLATZ & DONAUKANAL**
- **KELLERABTEIL**
- Zahlreiche weitere **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUM BÜRO | KANZLEI

- **LAGE:** Sterngasse 11 - 1010 Wien

- **STOCK:** Hochparterre mit Lift - Entspricht 1 Stock
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **5 Jahre** (auch länger - möglich - wir verhandeln gerne für Sie!)
- **UNTERVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT EINZELNER RÄUME:** Ja - Sie können (falls Ihnen das Büro "etwas zu groß ist" für Ihre Zwecke einzelne Räume untervermieten)
- **KÜNDIGUNGSVERZICHT:** 3 Jahre
- **BEZIEHBAR:** 15.04.2025 **bzw.** 01.05.2025 (bzw. nach Vereinbarung)
- **NUTZFLÄCHE:** ca. **251,56 m²**
- **KLIMAANLAGE:** Ja
- **AUTOABSTELLPLATZ:** Kann nach Verfügbarkeit in der Sterngasse 5/ Hoher Markt angemietet werden (Drittanbieter). Alternativ: Garage am Franz-Josefs-Kai (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar.
- **ZIMMER:** 10 + Zentraler Empfang + Küche separat
- **LIFT:** Ja - groß
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **AUSRICHTUNG:** Sterngasse
- **ALTBAU:** Ja

- **WCs:** Ja – 2 WC's

- **INTERNET & TV-ANSCHLUSS:** Ja

- **KÜCHE:** Die Küche wurde vom aktuellen Mieter eingebaut (Ceranfeld, Backofen, Mikrowellenherd, Abwasch, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlschrank) und ist daher nicht inkludiert. Gerne erfragen wir für Sie den Preis der Küche, falls der Mieter zur Ablöse anbietet.

- **EDV - Verkabelung:** Ja

- **FENSTER:** Holzfenster

- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme)

- **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/m²a – **fGEE:** 2,02

- **KLASSE:** C - D

MONATSMIETE

- **HAUPTMIETZINS NETTO:** ca. EUR 5.031,20
- **BETRIEBSKOSTEN NETTO:** ca. EUR 527,02
- **BETRIEBSKOSTEN AKONTO LIFT NETTO:** ca. EUR 43,39
- **UMSATZSTEUER 20%:** EUR 1.120,32

- **GESAMT: EUR 6.721,93** pro **Monat brutto**

Zuzüglich: HEIZUNG + STROM + TV/Internet + Büroversicherung

NEBENKOSTEN

KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten

PROVISION: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt

VERGEBÜHRUNG Mietvertrag: die Kosten der Vergebührung des Mietvertrags trägt der Mieter

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.

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