

**Repräsentative Büroräumlichkeiten, 93m2, in
Top-Innenstadtlage am Kohlmarkt!**



Objektnummer: 3944

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlmarkt 7
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.924,78 €
Betriebskosten:	208,32 €
USt.:	384,95 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Gruber

„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Kästenbaumgasse 37 / 2
1100 Wien

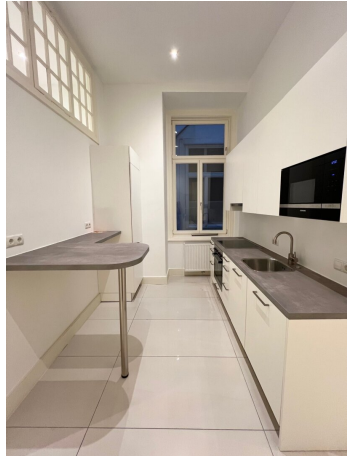
T +43 1 597 33 99

H +43 664 453 10 45
F +43 1 597 34 99

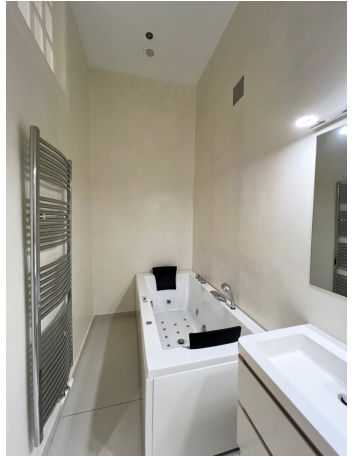
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

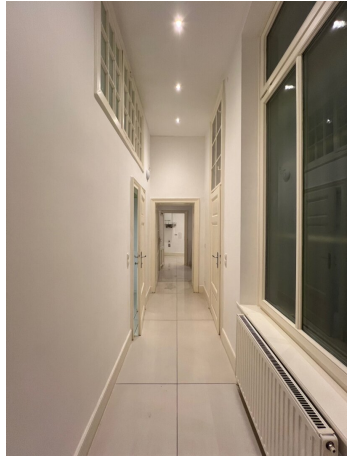
termin zur













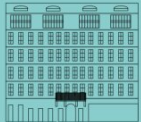




**KOHLMARKT 7
1010 WIEN**

ADRESSE:
KOHLMARKT 7 STG2 Top 52
1010 WIEN

LAGEPLAN



Straßenfront Kohlmarkt

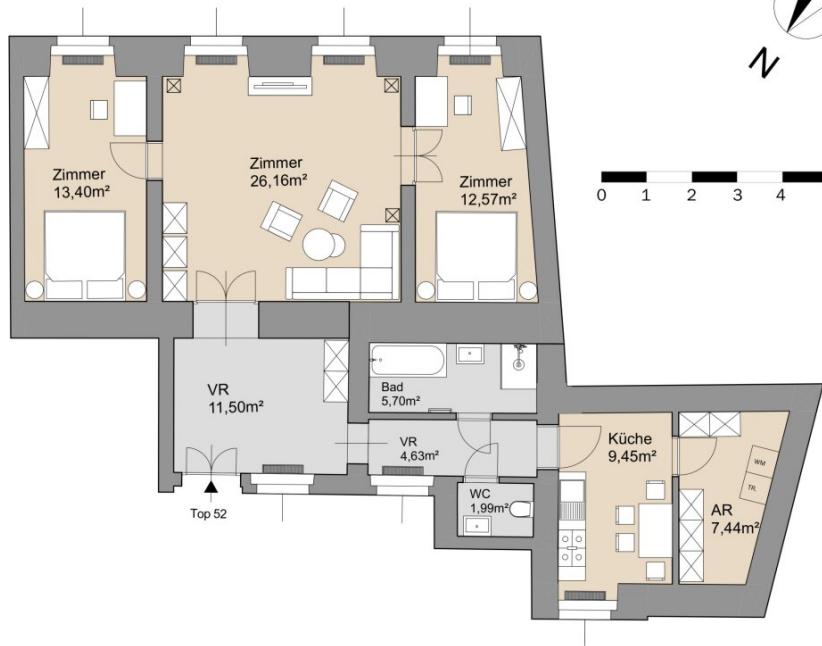


Kohlmarkt

Aufteilung (m²)

Küche	9,45
Zimmer	13,40
Zimmer	26,16
Zimmer	12,57
Vorraum	11,50
Abstellraum	7,44
Badezimmer	5,70
WC	1,99
Vorraum	4,63
Gesamtwohnfläche	92,84m²

PLAN FÜR DIE VERMIETUNG



**KOHLMARKT 7
1010 WIEN**

Hinweis: Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen rein der Illustration und sind nicht im Mietpreis enthalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturmaße können abweichen. Planische und bauliche Änderungen vorbehalten. Stand 01.02.2025

Objektbeschreibung

In absoluter Premiumlage – direkt am prestigeträchtigen Kohlmarkt – gelangt diese stilvolle Büroeinheit in einem eleganten Wiener Stilaltbau zur Vermietung.

Die Fläche verbindet den Charme klassischer Altbauelemente mit einer erstklassigen Geschäftsadresse – ideal für Unternehmen, die Wert auf hohe Räume, Flügeltüren und ein repräsentatives Ambiente legen.

Perfekt geeignet für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleistungsunternehmen, die urbanes Arbeiten in exklusiver Innenstadtlage suchen!

Raumaufteilung:

? Großzügiger Hauptraum

? Zwei weitere kleinere Zimmer vom Hauptraum begehbar – vielseitig nutzbar als Büro, Besprechungsräume oder Einzelarbeitsplätze

? Separate Küche mit angrenzendem, geräumigem Nebenraum (z.B. als Archiv)

? Modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne

? Separates WC

? Großzügiger Eingangsbereich

Hinweis: Keine direkte Aussicht – dafür herrlich ruhig gelegen, ideal für konzentriertes Arbeiten!

Lassen Sie sich vom besonderen Flair dieser Innenstadtlage überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für flexible Besichtigungstermine zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <50m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <600m

Universität <175m

Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <100m

Post <450m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <575m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap