

**ab sofort: praktisch aufgeteiltes 3-Zimmer Büro im 1. Bezirk / Co-Working Space / Nähe Albertina, Staatsoper**



**Objektnummer: 25063**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek 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>	72,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.175,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,58 €
<b>USt.:</b>	235,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

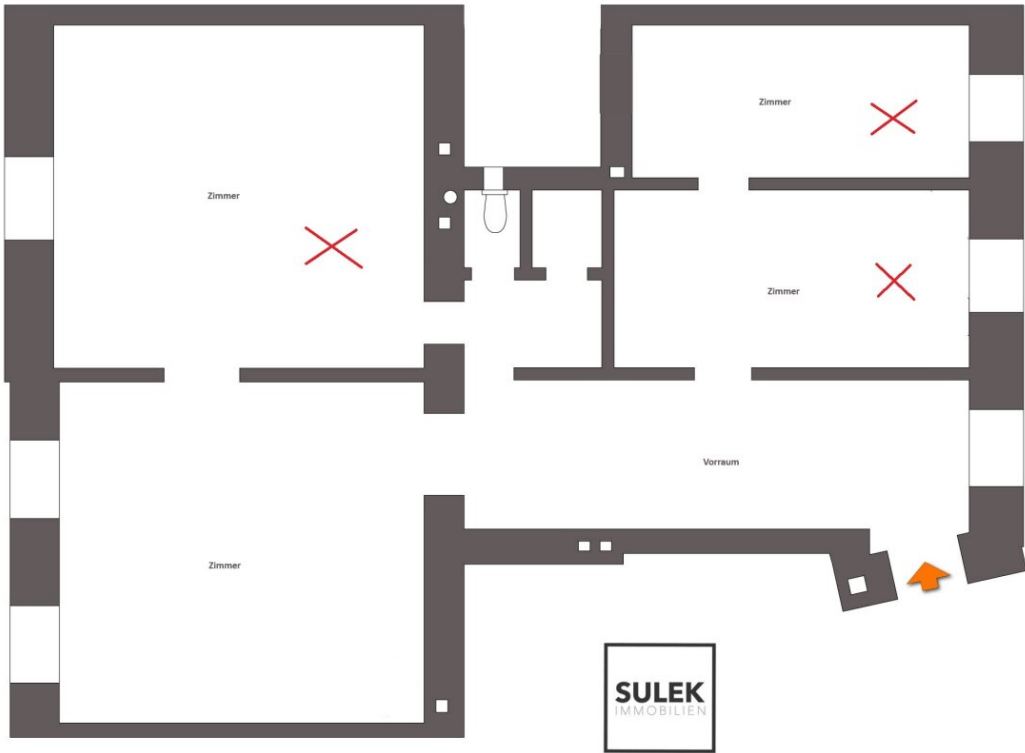
T +43 660 125 52 42











## Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

### **Das Büro**

Zur 5 Jahre befristeten Vermietung gelangen 3-Büroräume in einem traumhaften Altbau in bester Lage der Wiener Innenstadt. Das gepflegte Büro mit hohen Räumen, versprüht den klassischen Altbau-Charme in absoluter Bestlage. Man teilt sich hier mit dem 2. Mieter des Büros den Eingangsbereich, die sehr kleine Teeküche und die Toilette.

Der größte der 3 Büroräume misst rund 33m<sup>2</sup> und ist vom Vorraum aus zu erreichen. Die beiden kleineren Büroräume, eines davon ein Durchgangszimmer, sind rund 16,2m<sup>2</sup> und 13,7 m<sup>2</sup> groß.

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss (Lift vorhanden, NICHT barrierefrei) eines Altbaus und wird mittels Gasetagenheizung geheizt.

Die Kosten für Strom und Gas sind nicht im Mietpreis inkludiert und werden anteilig mit dem 2. Mieter verrechnet.

Gut zu wissen: Dem Grundriss können Sie entnehmen, welche Räumlichkeiten zur Verfügung stehen (X- Markierung).

### **Lage / Infrastruktur.**

Die Lage spricht grundsätzlich für sich selbst. In Gehdistanz zur beliebtesten Einkaufsstraße der Wiener Innenstadt (Kärntner Straße bis zum Graben), in perfekter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung bietet die Lage vielfältige Kulinarik, Kultur und Unterhaltung. Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Albertina, der Wiener Staatsoper, des Burggartens und des Opernrings.

Die U-Bahn Stationen Stephansplatz oder Karlsplatz (Oper) ist in fußläufig in 5 Minuten erreichbar (U1, U3, Bus 2A, Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D)

\*\*\*\*\*



**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

[Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap