

**Erstbezug nach Sanierung: gut geschnittene  
Büroräumlichkeiten in repräsentativer Lage (Altbau, nahe  
Stephansplatz)**



**Objektnummer: 25458**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weihburggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	247,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 111,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaltmiete (netto)	6.250,00 €
Kaltmiete	6.736,32 €
Miete / m <sup>2</sup>	25,27 €
Betriebskosten:	421,20 €
USt.:	1.347,26 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

















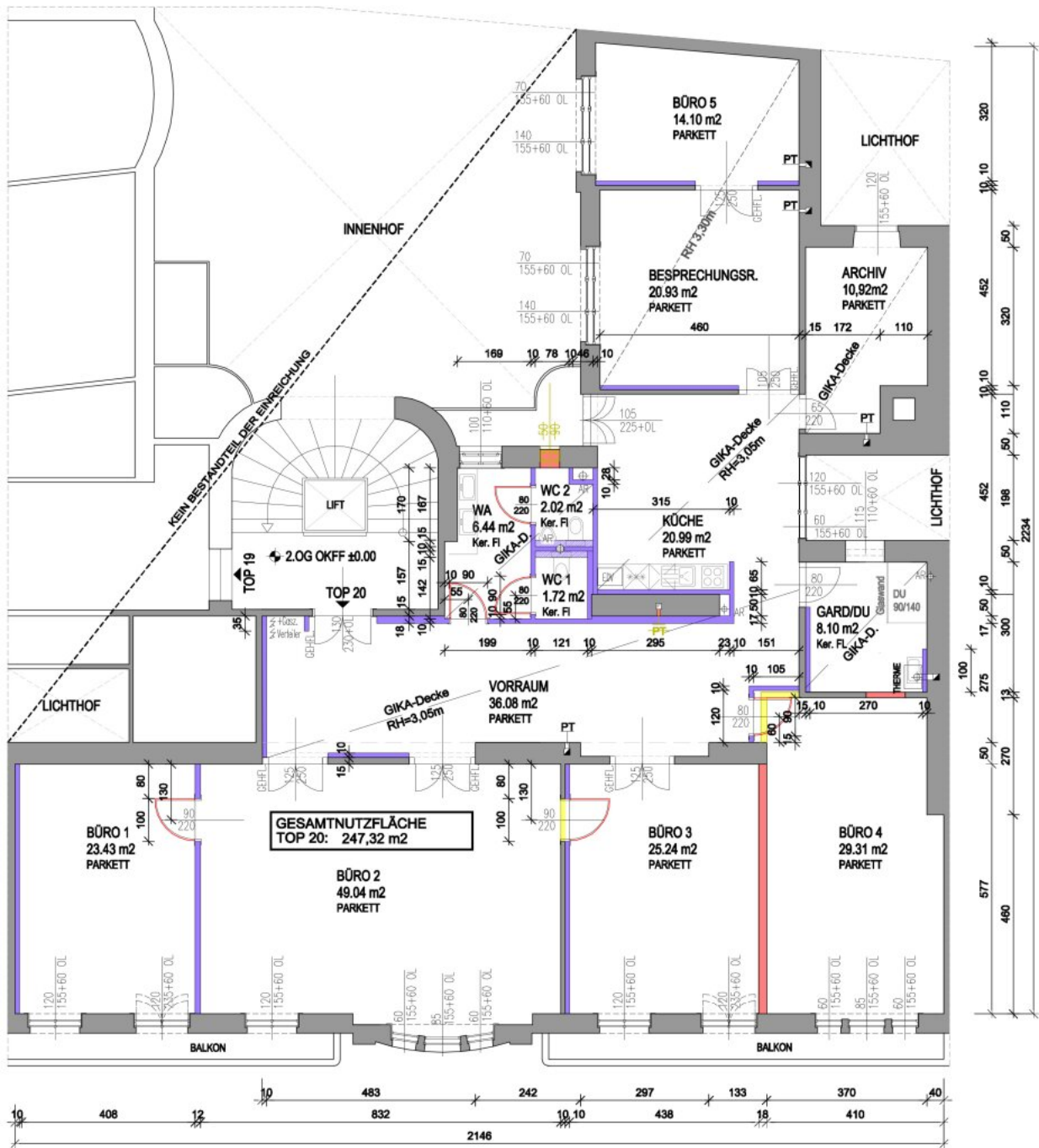












GRUNDRISS 2.STOCK - TOP 20

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Wenn Sie an der Anmietung dieser Büroräumlichkeiten interessiert sind, bitten wir Sie, uns über das Kontaktformular 2–3 konkrete Terminvorschläge für eine Besichtigung zukommen zu lassen.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Räumlichkeiten.**

Das Büro befindet sich im 2. Liftstock eines traditionellen Wiener Zinshauses in bester Innenstadt-Lage und besticht durch den perfekten Zustand aufgrund einer kürzlich abgeschlossenen Sanierung, den Altbau-Charme und einen guten, praktischen Grundriss. Das Objekt ist größtenteils südseitig ausgerichtet und daher als besonders hell zu beschreiben. Die Büroräumlichkeiten sind mit Klimaanlage ausgestattet.

Es stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- großzügiger Vorraum - perfekt als Empfangs- und Warteraum,
- 6 Büroräume (zwei davon Durchgangszimmer),
  - Büro 1: rd. 23m<sup>2</sup> großer Büroraum mit schmalem Balkon, straßenseitig,
  - Büro 2: rd. 49m<sup>2</sup> großer Büroraum (Durchgangszimmer), straßenseitig,
  - Büro 3: rd. 25m<sup>2</sup> großer Büroraum mit schmalem Balkon, straßenseitig,
  - Büro 4: rd. 29m<sup>2</sup> großer Büroraum, straßenseitig,
  - Büro 5: rd. 14m<sup>2</sup> großer Büroraum, hofseitig,
  - rd. 21m<sup>2</sup> großer Besprechungsraum (Durchgangszimmer mit Ausrichtung in den Innenhof),
- 1 Esszimmer mit voll ausgestatteter Küche und Innenhof-Balkon - ideal als Aufenthalts- / Pausenraum (rd. 21m<sup>2</sup>),
- 1 Archiv / kleines Büro mit Fenster in den Lichthof (rd. 11m<sup>2</sup>),
- Garderobe mit Dusche,
- Sanitärraum mit Handwaschbecken und 2 separaten Toiletten.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Gaskombitherme. Die Kosten für Strom und Gas sind in der inserierten Miete nicht inkludiert.

Das Büro wird befristet vermietet - max. Mietdauer, Kündungsverzicht und -frist nach Absprache.



## Lage.

Die Lage dieser Liegenschaft spricht für sich selbst. Eingebettet in einer der ältesten und traditionsreichsten Einkaufsstraße Wiens, in perfekter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung bietet die Lage vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kulinarik und Kultur in direkter Umgebung. Das Objekt befindet sich inmitten der Innenstadt, nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt, und ist dank der nahegelegenen U-Bahn Station Stephansplatz (U1 und U3, 170m, 2 Gehminuten) perfekt angebunden. Der nächstgelegene Supermarkt (Billa) ist ebenfalls nur 100m entfernt. Der Stadtpark in fußläufiger Nähe (9 Gehminuten, 700m) lädt zum Pausieren und Verweilen im Grünen ein.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um eine Anfrage über das Kontaktformular.**

\*\*\*\*\*

*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.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap