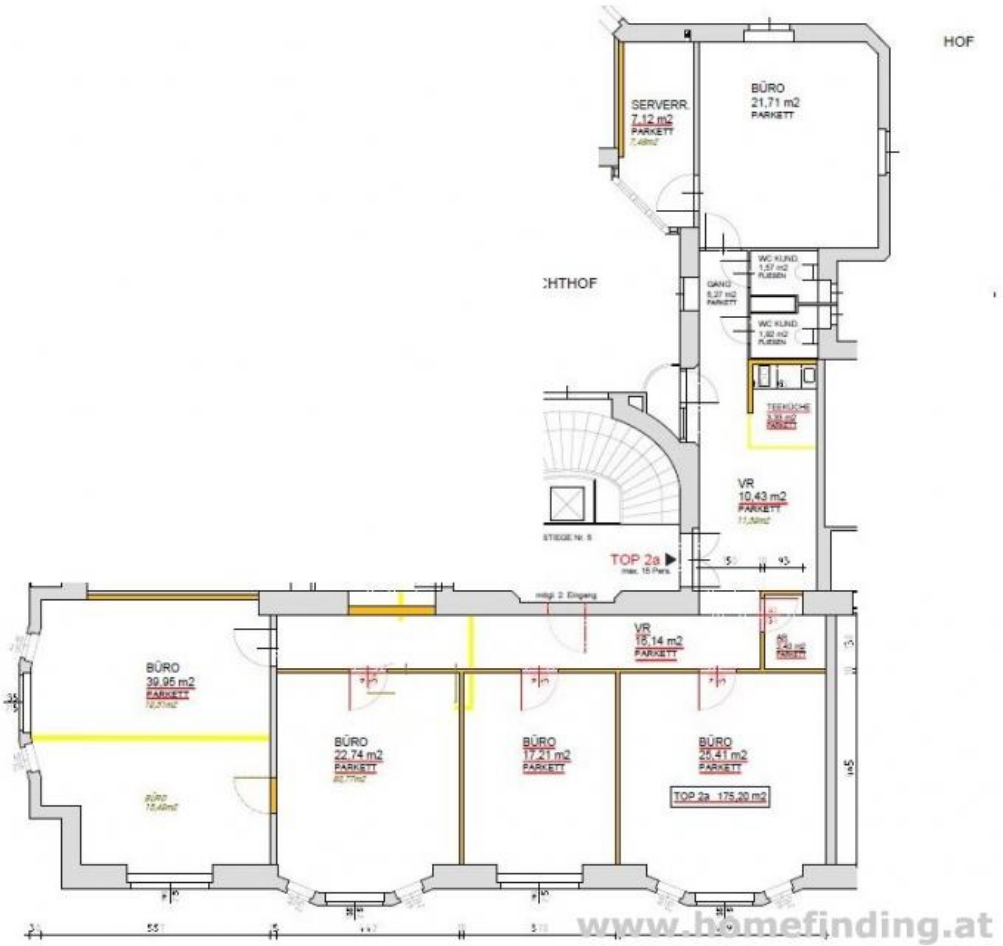
wunderschönes Altbaubüro bei Wien Mitte - unbefristet

📍 1030 Wien, Nähe: Wien Mitte

€ 4.404,53 /Monat

Pläne


HOF
SERVERR.
7,12 m2
PARKETT
BÜRO
21,71 m2
PARKETT
:CHTHOF
VR
10,43 m2
PARKETT
TOP 2a
VR
18,14 m2
PARKETT
BÜRO
39,95 m2
PARKETT
BÜRO
22,74 m2
PARKETT
BÜRO
17,21 m2
PARKETT
BÜRO
25,41 m2
PARKETT
TOP 2a 175,20 m2
www.homefinding.at

Zur Immobilie

beziehbar: nach Vereinbaung (ca Dezember 2025)

ERSZTBEZUG nach Sanierung: Altbaubüro direkt bei Wien Mitte

LAGE
Das Objekt gewährleistet durch seine zentrale Lage eine rasche Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz sowie beste Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Geschäfte, Postamt, Banken etc. befinden sich in Gehdistanz.
Das Büro befindet sich nur wenige Gehminuten von der Landstraße entfernt.

ÖFFIS
U3, U4, CAT, S1, S2, S3, S4, S7

OBJEKT
Das Büro weist folgende Räume auf:

.Vorzimmer
.5 Büroräume
.2 WCs
.Teeküche
.AR
.Serverraum
->Eine andere Aufteilung der Räume ist in Absprache mit der Hausverwaltung möglich.

AUSSTATTUNG durch Vermieter:
.Parkett: Eiche 2-Schicht, Fischgrät, lackiert
.Fliesen (Nassräume: Feinsteinzeug Boden:60x60, Wand:60x30)
.Balkone: Expoxyharzbeschichtung
.abgehängte Decken in Gangbereichen, Nassräumen, AR
.Wohnungstüre: brandhemmend (EI2-30), einbruchshemmend (Wk3)
.Türstöcke: Alu beschichtet
.Innentüren: tlw. sanierte Türen, tlw. neue Kassettenfüllungstüren
.straßenseitige Fenster: innen-> neu, 2-fach Isolierglas
.Lichthof: neue Holzfenster mit 3-fach Isolierglas
.hofseitige Fenster: neue Holz/Alufenster, 3-fach Isolierglas
.Küchenblock: Info folgt
.Elektro: Büro/ Empfang: 2 Stück Bodendosen, 1-2 Deckenauslässe, Rauchwarnmelder (Batterie); jedes Büro mit FI-Schalter + mind. 2 Stromkreise für Beleuchtung/Steckdosen sowie Wandtaster zur Lichtsteuerung
.Gegensprechanlage: Standard 2-Voice System
.Gas-Etagenheizung
.Fußbodenheizung
.Klimaanlage in den Büros, Empfang und Teeküche
.Lift
.Keller kann separat angemietet werden

-->die ersten 6 Fotos sind Beispielbilder (sie zeigen, wie das Nachbarbüro saniert wurde)

AUSSTATTUNG durch MIETER:
.Verkabelung der Datenleitungen zum Server
.Lieferung und Montage Server samt Netzwerktechniker
Telefonanlage, Lautsprecher, aufwendigere Lichtsteuerung, etc., Beleuchtung: Planung und Lieferung durch Mieter

Vertragskonditionen:
.unbefristet

.10 Jahre Kündigungsverzicht (VB)

KOSTEN
Miete: inkl BK, inkl MwSt
(Die Wohnung wird noch einmal vermessen, die Miete und BK können sich noch etwas verändern!)
Kaution: 4 BMM
->Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Allgemeines

Objektnummer	11647
Immobilientyp	Büro

Kosten

Nettomiete	€ 3.328,80
Bruttomiete	€ 3994.56
Betriebskosten brutto	€ 409.97
Gesamtmiete	€ 4.404,53

Basisdaten

Nutzfläche	175.2m^2
Zimmer	5
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Juni / Juli 2025
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Kunststoffboden
Parken	--
Küche	nein
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	125
HWB Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	U3, U4, CAT, S1, S2, S3, S4, S7
Nähe	Wien Mitte