

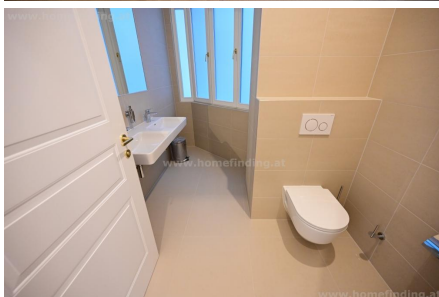
# wunderschönes Altbaubüro bei Wien Mitte - unbefristet

📍 1030 Wien, Nähe: Wien Mitte

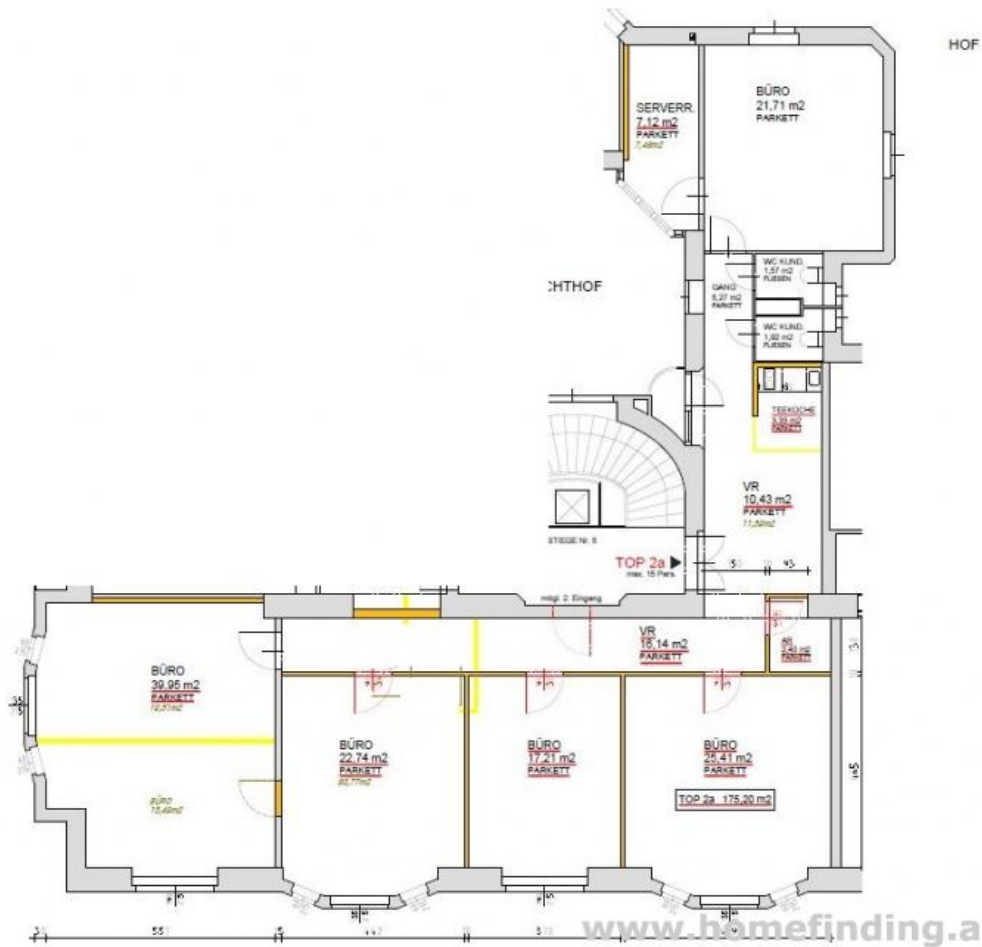
€ 4.404,53 /Monat



Büro

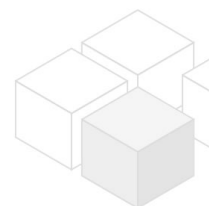


Pläne



# Zur Immobilie

---



beziehbar: nach Vereinbarung (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

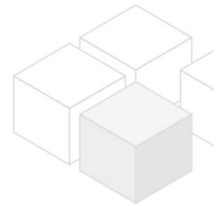
#### OBJEKT

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: Epoxyharzbeschichtung
- .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)

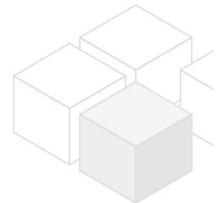
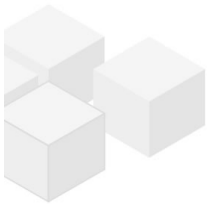
### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt

(Die Wohnung wird noch einmal vermessen, die Miete und BK können sich noch etwas verändern!)

Kautions: 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 <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> /Jahr) | 125 |
| HWB Energieklasse              | D   |

## Lage

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