Erstbezug: Modernes Büro im klassischen Altwiener Zinshaus – Top-Lage 1080 Wien!

📍 1080 Wien, Nähe: Bennogasse, Albertgasse, Florianigasse, Cafe Hummel

€ 1.815,07 /Monat







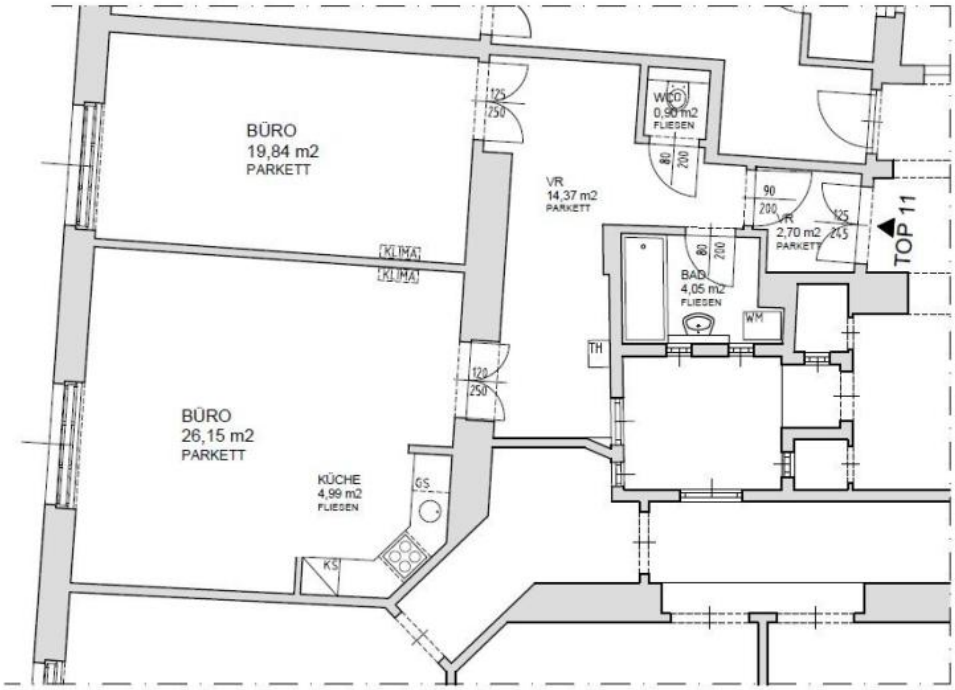








Pläne



www.homefinding.at

Zur Immobilie

Stilvoller Erstbezug in toller Lage des 8. Bezirks!

Ab sofort steht dieses frisch sanierte Altbaubüro in einem sehr gepflegten Altwiener Zinshaus zur Vermietung. Die Räumlichkeiten kombinieren den charmanten Charakter des Wiener Altbaus mit modernem Arbeitskomfort und eignen sich ideal als Kanzlei, Praxis oder repräsentatives Office.

Das Objekt befindet sich im 3. Liftstock und überzeugt durch eine durchdachte, zentrale Raumaufteilung:
• Zentraler Vorraum
• großzügiger heller Büroraum mit Küche
• zweiter großer Büroraum
• Modernes Badezimmer mit Wanne
• Separates WC
-> Video-Besichtigung: https://youtu.be/sr3y7ZZDV3A

Ausstattung & Highlights:
• Erstbezug nach Sanierung – alles in neuwertigem, sehr gutem Zustand
• Klassischer, hochwertiger Parkettboden in den Arbeitsräumen
• wunderschöne Fliesenböden in den Sanitärbereichen
• Komfortabler Personenaufzug im Haus
• Effiziente Gasetagenheizung
• Klimaanlage

Lage & Infrastruktur
Das Büro besticht durch seine hervorragende Lage in der Josefstädter Straße, in unmittelbarer Nähe zum bekannten Café Hummel sowie dem Bennoplatz, der Florianigasse und der Albertgasse.
• Nahversorgung: Supermärkte, Restaurants, Bäckereien, Kaffeehäuser und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehnähe direkt vor der Haustür.
• Öffentliche Anbindung: Perfekte Erreichbarkeit und schnelle Wege durch die Linien U6, 5, 2, 33 und 13A direkt in der Umgebung.

Hard Facts (Eckdaten)
• Immobilientyp: Büro / Ordination / Kanzlei
• Nutzfläche: ca. 73 m²
• Zimmer: 2
• Verfügbarkeit: Ab sofort
• Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre

Kostenübersicht
• Nettomiete: € 1.350,50
• Bruttomiete (exkl. BK): € 1.620,60
• Betriebskosten (brutto): € 194,47
• Gesamtmiete (inkl. BK & USt.): € 1.815,07 / Monat (inkl. Liftkosten)
• Kaution: 4 Bruttomonatsmieten (€ 7.260,-)
• Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Energieausweis
• Heizwärmebedarf (HWB): 100,1 kWh/m²a (Klasse D)
• Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,70 (Klasse E)

Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer.

Altbaubüro, Erstbezug, SanierтePraxis, KanzleiWien, Büro1080, Josefstadt, BüroMieten, Repräsentativ, NaheCafeHummel, Liftstock, Praxisraum, OfficeWien, U6Anbindung,

provisionspflichtig, Mietbüro, Gewerbeimmobilie, Hauptstraße, Toplage

Allgemeines

Objektnummer	11684
Immobilientyp	Büro

Kosten

Nettomiete	€ 1.350,50
Bruttomiete	€ 1620.6
Betriebskosten brutto	€ 194.47
Gesamtmiete	€ 1.815,07
Kaution	€ 7260

Basisdaten

Nutzfläche	73m^2
Zimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	100.1
HWB Energieklasse	D
f_{GEE}	2.70
f_{GEE} Energieklasse	E

Lage

Verkehrsanbindung	U6, 5, 2, 33, 13A

Nähe	Bennogasse, Albertgasse, Florianigasse, Cafe Hummel