

# Erstbezug: schönes Büro direkt bei Wien Mitte - unbefristet

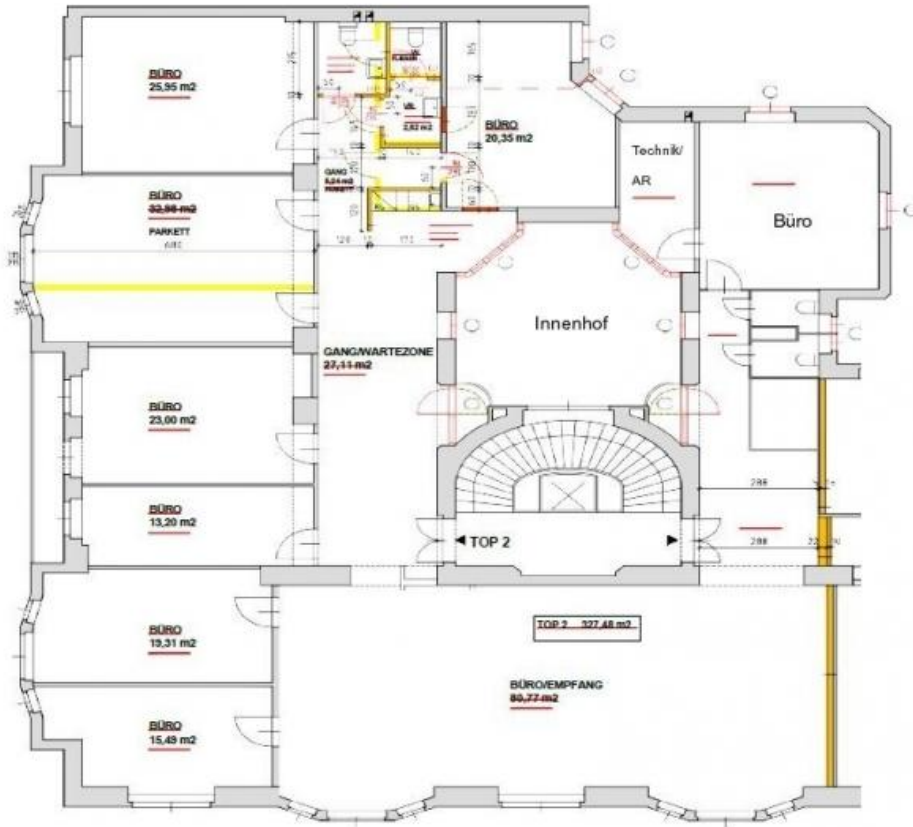


📍 1030 Wien, Nähe: Wien Mitte

€ 8.232,84/Monat

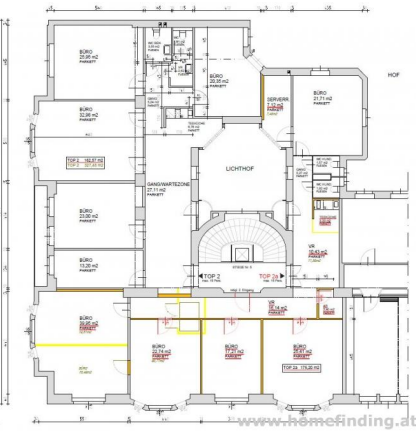


Pläne



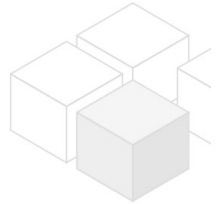
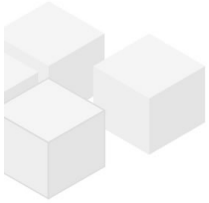
1.OBERGESCHOSS M 1:100

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)



# Zur Immobilie

---



beziehbar: ca Juni/ Juli 2025

ERSTBEZUG: sehr schön saniertes Altbaubüro direkt bei Wien Mitte

#### LAGE

Das Objekt gewährleistet durch seine zentrale Lage eine perfekte Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Geschäfte, Postamt, Banken etc. befinden sich in Gehdistanz - nur wenige Schritte von Wien Mitte und der Landstraßer Hauptstraße entfernt.

#### ÖFFIS

U3, U4, CAT, S1, S2, S3, S4, S7

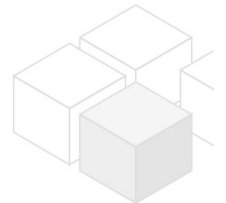
#### OBJEKT

Das Büro weist derzeit folgende Räume auf:

- .Vorzimmer
- .ca 9-10 Büroräume
- .4 WCs
- .Serverraum
- .eine andere Aufteilung der Räume ist in Absprache mit der Hausinhabung 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: im Wert von € 8000,00 (weiß, matte fronten, anthrazit Arbeitsplatte, Griffleisten, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombi, Umluft, Geschirrspüler oder Kostenbeteiligung des Vermieters bis zu diesem Wert
- .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



#### 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
- .die ersten 5 Fotos sind Referenzfotos aus dem gleichen Haus

#### Vertragskonditionen:

- .unbefristet
- .10 Jahre Kündigungsverzicht (VB)

## KOSTEN

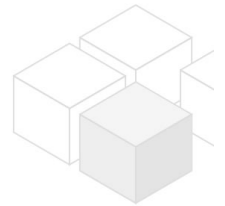
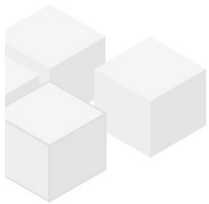
Miete: inkl BK, inkl MwSt

Kautio: 4 BMM

Provision: 3 BMM + 20% MwSt

Vergebührung: lt. gesetzlichen Vorgaben

-> Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



## Allgemeines

---

Objektnummer	11645
Immobilientyp	Büro

## Kosten

---

Nettomiete	€ 6.222,12
Bruttomiete	€ 7466.54
Betriebskosten brutto	€ 766.3
Gesamtmiete	€ 8.232,84

## Basisdaten

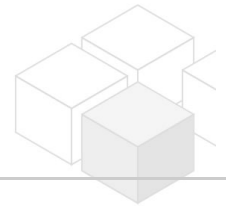
---

Nutzfläche	327.48m <sup>2</sup>
Zimmer	9
WC	4
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Juni/Juli 2025
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

---

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
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