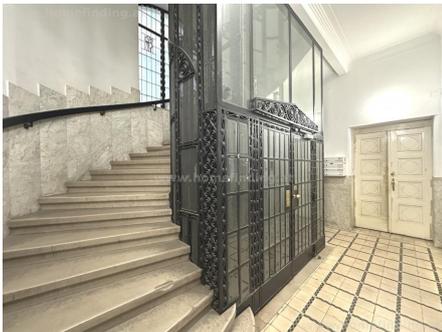
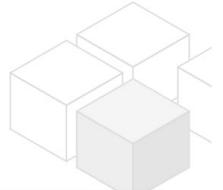
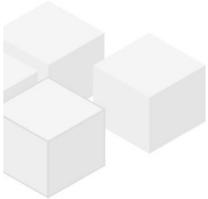


Erstbezug: schönes Altbaubüro bei Wien Mitte - unbefristet

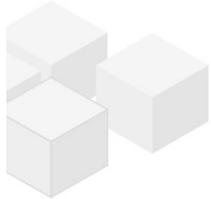
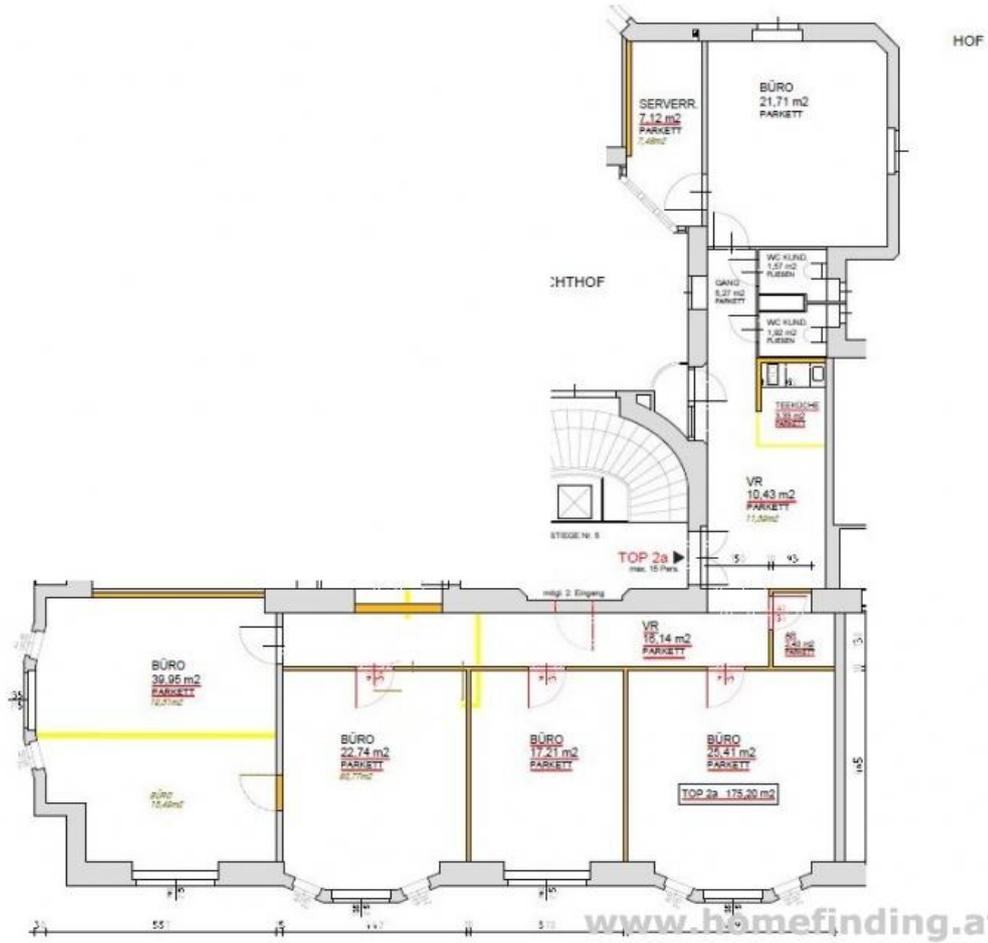


📍 1030 Wien, Nähe: Wien Mitte

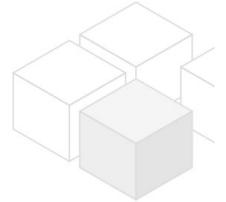
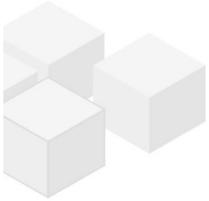
€ 4.404,53/Monat



Pläne



Zur Immobilie



beziehbar: MAI 2025
großzügiges 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

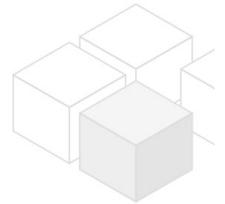
OBJEKT

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



AUSSTATTUNG durch MIETER:

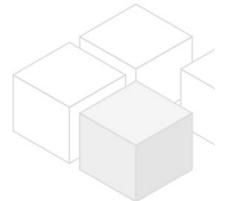
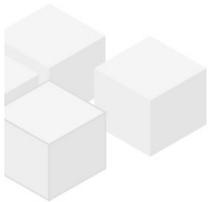
- .Verkabelung der Datenleitungen zum Server
 - .Lieferung und Montage Server samt Netzwerktechniker
- Telefonanlage, Lautsprecher, aufwendigere Lichtsteuerung, etc., Beleuchtung: Planung und Lieferung durch Mieter

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!)
Kautio: 4 BMM
->Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis



Allgemeines

Objektnummer	11647
Immobilientyp	Büro

Kosten

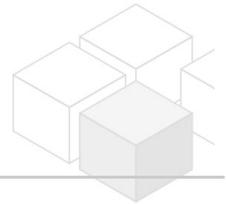
Nettomiete	€ 3.328,80
Bruttomiete	€ 3994.56
Betriebskosten brutto	€ 409.97
Gesamtmiete	€ 4.404,53

Basisdaten

Nutzfläche	175.2m ²
Zimmer	5
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Mai 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