

**Außergewöhnliche Bürofläche nahe Hoher Markt!**



**Objektnummer: 7124**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	303,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 92,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.306,17 €
<b>Kaltmiete</b>	5.976,27 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	670,10 €
<b>USt.:</b>	1.195,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

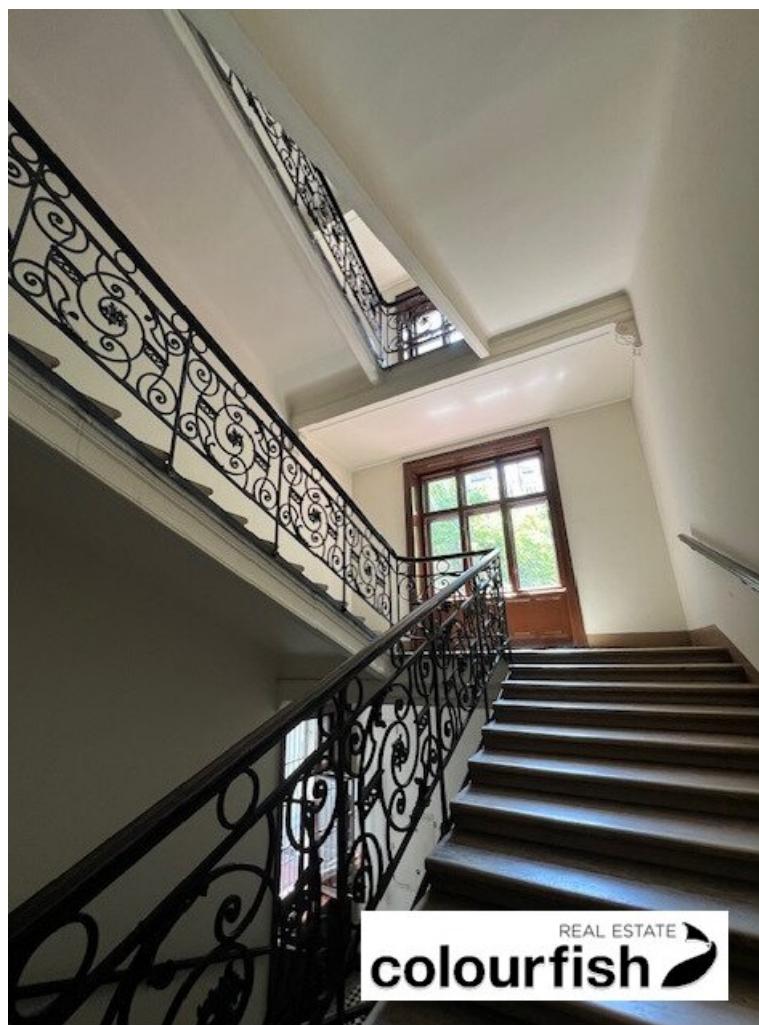
T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

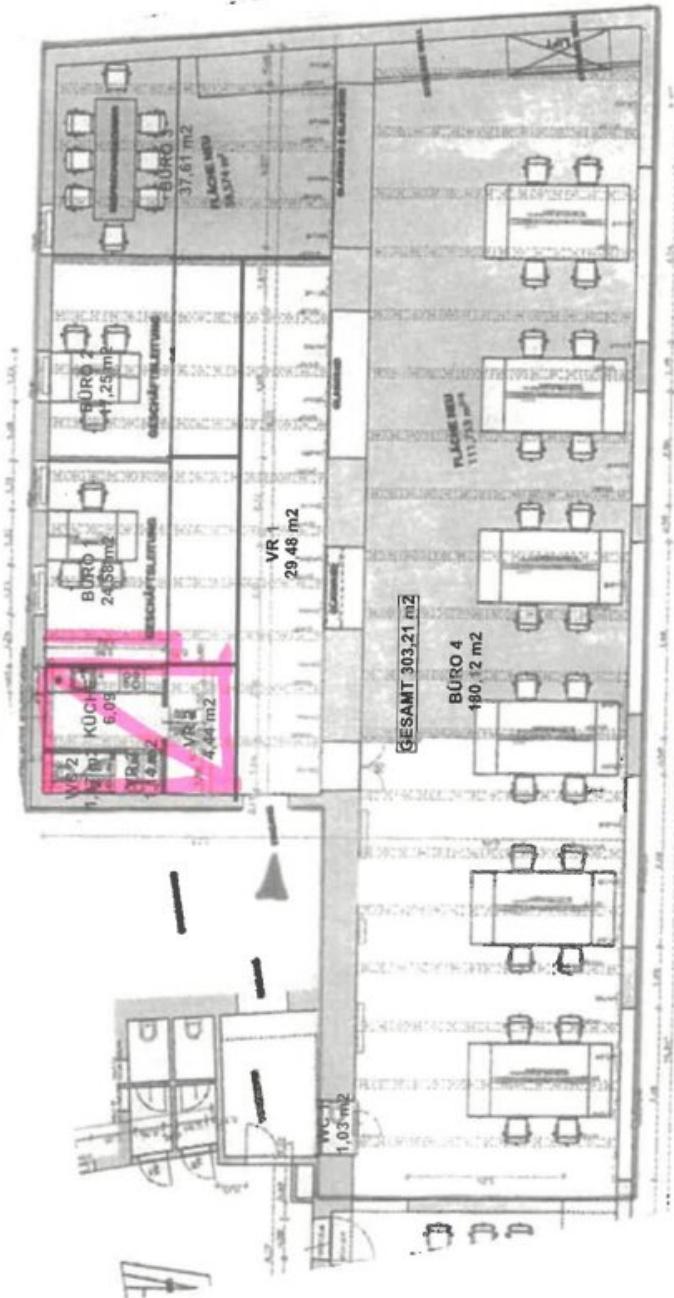
termin zur







**NEU**



**TOP XV**

1010 WIEN, FISCHERSTIEGE 9  
BÜRO MEZZANIN LINKS  
FLÄCHENÜBERSICHT  
25.07.2024

Projekt: .....

**PUS Bau GmbH**  
**Baumeisterbetrieb**

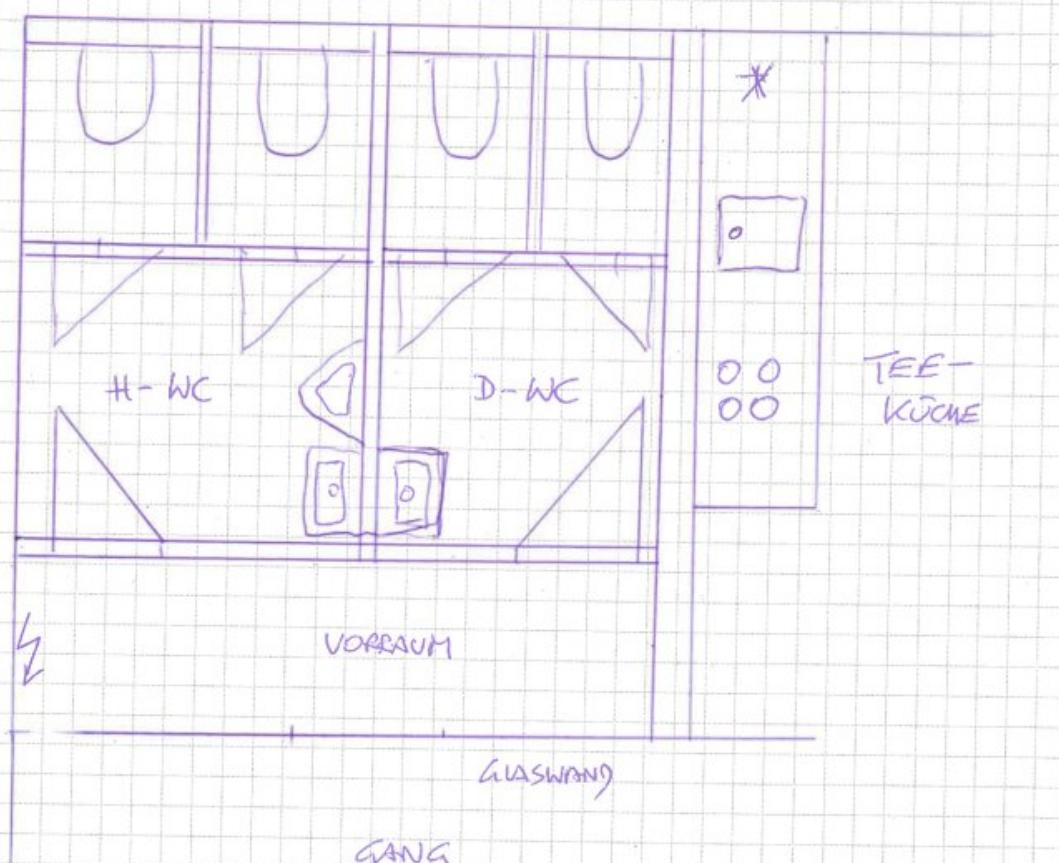
Hoher Markt 4 - Top 22  
1010 Wien

Datum: .....

Tel 01/533 67 95  
e-mail: pelz@pus-bau.at

1. FISCHER STIEGE 9 / XV

11/2025



# Objektbeschreibung

In sehr attraktiver Innenstadtlage, nur wenige Schritte vom Hohen Markt und dem Rudolfsplatz entfernt, befindet dieser repräsentative Stilaltbau in dem eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, gekühlte Bürofläche zur unbefristeten Vermietung gelangt.

Dieses Büro, welches aktuell saniert wird (neue Küche und Sanitäranlagen), verfügt über drei Besprechungs- und Büroräume mit Blick in einen begrünten Innenhof und einen knapp 180 m<sup>2</sup> großen Hauptraum, der über großzügige Fensterfronten mit Blick auf den Salzgrieß begeistert.

Mieterwünsche können zum jetzigen Zeitpunkt noch ausgesprochen und bei Möglichkeit berücksichtigt werden.

Ob als repräsentatives Großraumbüro, für kreative Berufe oder sogar als unglaublicher Bewegungsraum - hier können unterschiedliche Konzepte verwirklicht werden.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 15 : ca. 303,21 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 2,21/m<sup>2</sup>/Monat zzgl. Lift

*Alle Preise zzgl. 20% Ust*

## **Beschreibung:**

- Eingangsbereich
- straßenseitige Open Space Fläche
- hofseitige Besprechungsräume bzw. Büroflächen
- WC Gruppen
- Küche
- Kühlung

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U2, U4

Straßenbahn: 1, 2, 31, 71, D

Bus: 3A, 40A

## **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über den Ring und die Lände

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap