

**ca. 638 m<sup>2</sup> Bürofläche in repräsentativem  
Jugendstilgebäude am Fleischmarkt in 1010**



**Objektnummer: 271543850**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Fleischmarkt                            |
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                               |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Nutzfläche:                   | 637,67 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,46                           |
| Kaltmiete (netto)             | 15.304,08 €                             |
| Kaltmiete                     | 17.995,05 €                             |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 24,00 €                                 |
| Betriebskosten:               | 2.690,97 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobiliaris GmbH  
Rotenturmstraße 17 Top 10-12  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96









HOF 5



# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im 4. Obergeschoss eines historischen Gebäudes **im 1. Wiener Bezirk** wird eine großzügige Bürofläche mit **ca. 637 m<sup>2</sup>** zur Miete angeboten. Das Bauwerk aus der späten **Jugendstilzeit** beeindruckt mit seinem einzigartigen Design und prägt das Stadtbild durch seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Büroräumlichkeiten wurden erst vor wenigen Jahren im Zuge einer umfassenden Renovierung **modernisiert** und bieten eine **hochwertige Ausstattung**, die den Anforderungen eines zeitgemäßen Arbeitsumfelds voll entspricht.

Die Umgebung punktet mit erstklassiger Infrastruktur: Direkt vor Ort finden sich zahlreiche Lokale, Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Dank der **zentralen Lage** zwischen **Stephansplatz** und **Schwedenplatz** profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

## Raumaufteilung:

- großzügiger Empfangsbereich
- zentraler Gang
- 9 Büroräume (auch Open-Space möglich)
- 2 kleine Besprechungsräume
- Teeküche
- großer Serverraum
- 2 Abstellräume
- zwei Toilettengruppen (jeweils getrennt für Damen und Herren)

**Kosteninformation:**

- Miete: 24,00 EUR /m2 / Monat netto
- Betriebskosten: 4,22 EUR / m2 / Monat netto
- **Miete + BK (exkl. 20% USt): 17.995,05 EUR**
- Miete + BK (inkl. 20% USt): 21.595,60 EUR
- Heizkosten Akonto: 1,31 EUR / m2 / Monat netto

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin** (gerne auch spät Abends oder am Wochenende)!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.