

**Bestlage! Repräsentatives Büro mit Balkon an Topadresse  
nahe Stephansdom! Klimatisiert!**



**Objektnummer: 3567**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 303,45 m²     |
| <b>Bürofläche:</b>       | 303,45 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 9             |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Balkone:</b>          | 1             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 15,50 €       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 15,50 €       |
| <b>Miete / m²</b>        | 15,50 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

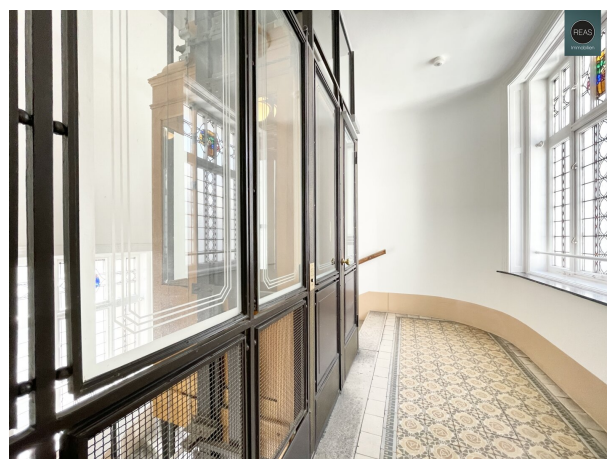
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

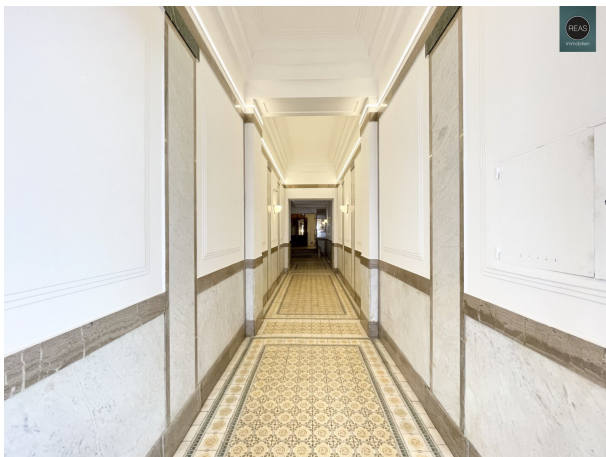








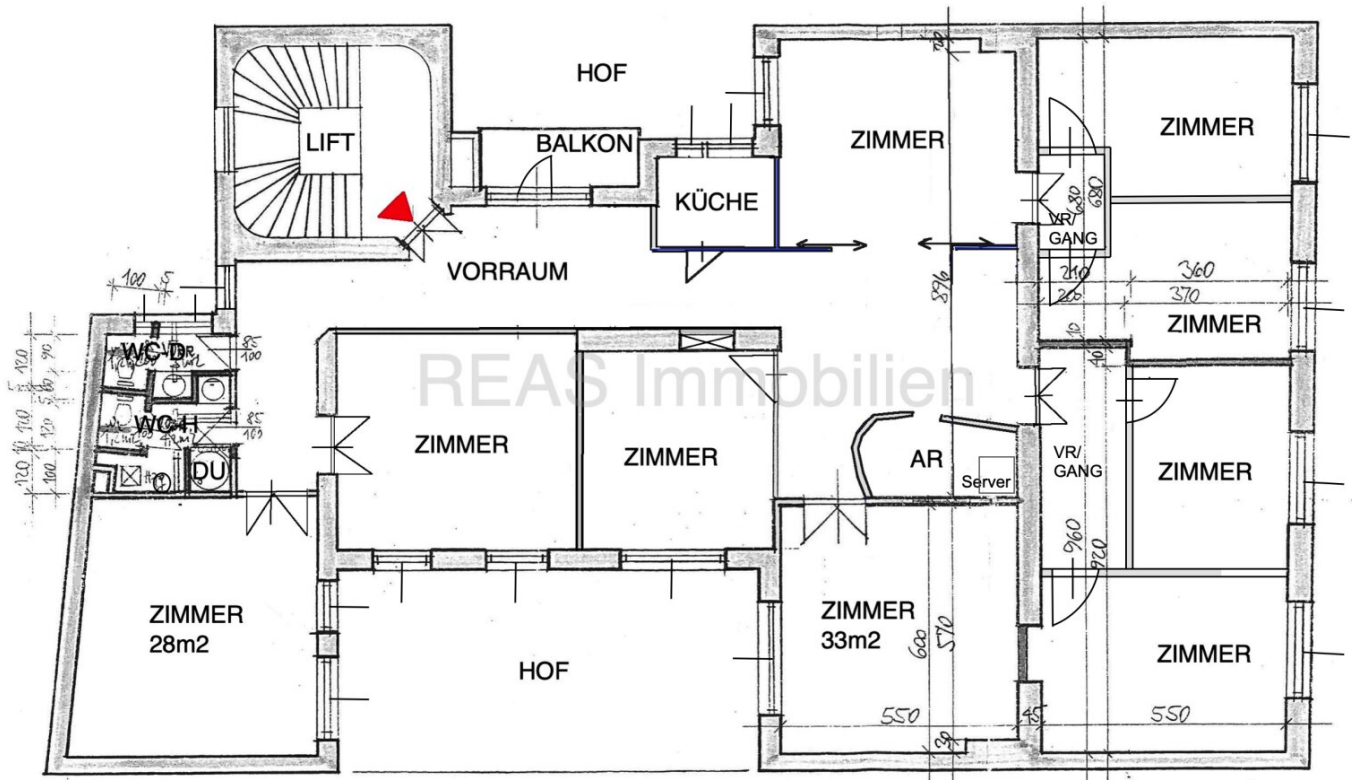




## 2.OG

### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt ein hochwertiges Büro in einem wunderschönen und sehr repräsentativen Haus, mitten im 1. Bezirk in einer der besten Lagen Wiens, nur 50 Meter vom Stephansdom entfernt.**

Das Büro ist per Lift erreichbar. Dieser wurde aufwendig modernisiert und hat trotzdem seine edele Optik behalten. Das Haus ist in einem Top-Zustand. Der Eingangsbereich, das Stiegenhaus, der Lift etc. sind sehr repräsentativ.

Das gut aufgeteilte Objekt wurde mit einer neuen Klimatisierung sowie einer neuen Einbauküche ausgestattet.

Die auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenstände gehören den Vormietern und sind nicht inkludiert.

## **Raumaufteilung vom Büro im 2. Stock:**

- 1 Vorraum/Empfang (sehr großzügig, mit Fenstern) mit Ausgang zum Balkon
- 1 Balkon (hofseitig)
- 1 Küche inkl. Einbauküche
- 1 WC Damen mit WC, Waschbecken, Spiegel
- 1 WC Herren mit Duschkabine, WC, Pissoir, Waschbecken, Spiegel
- 9 Zimmer (teilweise mit leucht entfernbaren Wänden zur Zusammenlegung)
- 2 Vorräume (Gänge)
- 1 Abstellraum (Kopierzimmer, Serverraum, Abstellraum)

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Klimatisierung (NEU), Einbauküche (NEU), Edle Parkett- bzw. Fliesenböden, diverse Glastrennwände (teilweise Schiebewände), IT Verkabelung samt IT Schrank im Abstellraum, Dusche, getrennte Toiletten, Balkon, historischer Personenlift, äußert repräsentatives Haus und Lage, uvm.

Die Verkehrsanbindung ist in dieser Zentrums Lage natürlich ausgezeichnet. (U1 & U3 Stephansplatz->50m).

Die Infrastruktur ist natürlich auch erstklassig. Sämtliche Geschäfte, Gastronomien etc. in unmittelbarer Umgebung.

**Miete:** Netto € 15,50/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 4.703,48 zzgl. BK Netto € 515,44 zzgl. Lift Netto € 152,44 = Netto Gesamt € 5.371,36 zzgl. 20% Ust. € 1.074,28 = Brutto Gesamt € 6.445,64

BK exkl. Strom/Heizung/Internet/TV etc.

**Befristungsdauer:** Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf.

**Kaution:** Höhe noch zu verhandeln.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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