

**Repräsentatives Büro in bester Lage – Nähe Französische
Botschaft & Schwarzenbergplatz | VOLL MÖBLIERT -
KEINE ABLÖSE!!**



Objektnummer: 4293

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	84,00 m ²
Bürofläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Kaltmiete (netto)	1.021,50 €
Kaltmiete	1.317,70 €
Betriebskosten:	146,20 €
USt.:	263,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein voll ausgestattetes Büro in exklusiver Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks – direkt in der Schwindgasse, nur wenige Gehminuten von der Französischen Botschaft, dem Schwarzenbergplatz sowie der Karlskirche entfernt. Die zentrale Lage bietet nicht nur Prestige, sondern auch hervorragende Erreichbarkeit durch die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station "**Karlsplatz**" sowie der Straßenbahnstation "**Gußhausstraße**".

Mietobjekt – Details:

- **Fläche:** 3 Zimmer + Besprechungsraum
- **Ausstattung:**
 - Besprechungsraum inkl. Besprechungstisch, 4 Sesseln, Video-Anlagen-Vorbereitung und Container
 - WC
 - Kaffee-Küche mit Geschirrspüler, Abwasch und Container
 - Kellerabteil
 - Gasetagenheizung
- **Arbeitsplätze:** 9 voll ausgestattete Arbeitsplätze mit Schreibtisch, Rollcontainer mit Schlüssel, höhenverstellbarem Sessel
- **Weitere Ausstattung:** Kleiderständer, Whiteboard, Aufbewahrungscontainer

Konditionen:

- **Mietvertragsdauer:** 5 Jahre
- **Kündigung:** Ungeachtet der Befristung kann der Mieter nach Ablauf eines Jahres mit **dreimonatiger Kündigungsfrist zum Monatsletzten** schriftlich kündigen.
- **Kautions:** € 9.000,-
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

Lagevorteile:

- **Top Infrastruktur:** Zahlreiche Gastronomiebetriebe, wie Gorilla Kitchen, Wohlleben Beisl und California Punn befinden sich in direkter Umgebung.
- **Exzellente öffentliche Anbindung:** Nur wenige Schritte zur U1/U2/U4 Station **Karlsplatz** und zur Straßenbahnlinie D bei **Gußhausstraße**.
- **Repräsentative Nachbarschaft:** In direkter Nähe zu Botschaften, renommierten Bildungseinrichtungen (z. B. TU Wien) und historischen Bauwerken wie der Karlskirche.

Dieses Büro eignet sich ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit stilvollem Arbeitsumfeld verbinden möchten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 13434 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap