

## Zentral arbeiten und smart mieten - Büroetage in U4



IMG\_20250623\_134725

**Objektnummer: 141/83684**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Gesamtmiete</b>	17,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	0,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	2,23 €
<b>Heizkosten:</b>	1,70 €
<b>USt.:</b>	2,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

pauschal

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659









## Objektbeschreibung

Diese **Bürofläche auf einer eigenen Etage** in einem klassischen **Alt-Wiener Zinshaus** bietet Ihnen einen **preiswerten, zentrumsnahen Bürostandort** mit **ausgezeichneter Anbindung**. Der Standort ist sowohl für **Mitarbeiter** als auch **Kundentermine** optimal erreichbar – ob öffentlich oder mit dem Auto.

Das Büro ist **über mehrere Eingänge** zugänglich, wodurch sich die Fläche bei Bedarf auch in **separate Nutzungseinheiten** unterteilen lässt. Die **Raumgrößen variieren** – einzelne Büros bieten Platz für **2 bis 6 Mitarbeiter**, wodurch sich **flexible Arbeitskonzepte** umsetzen lassen: von klassischen Einzel- und Gruppenbüros bis hin zu Teamzonen.

### Highlights im Überblick:

**Helle Räume** dank großer Fensterflächen

**Individuelle Verschattung** durch Innenjalousien

**Deckenlüfter** in ausgewählten Büros für angenehmes Raumklima

**Großzügiger Serverraum** mit Fenster & Klimatisierung

**Küche & Sozialraum** für Pausen oder interne Meetings

**Geschlechtergetrennte WC-Anlagen**

**Zwei separate Büroeingänge** für flexible Nutzung

**Barrierefreier Zugang** durch Personenlift

**Optional: 2 PKW-Stellplätze** vis-à-vis um jeweils **€ 175,96 brutto/Monat**

**Kontaktieren Sie mich noch heute und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!**

**\*Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m<sup>2</sup>!**

**Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:**

**Nettomietzins/m<sup>2</sup> € 11,00**

**Betriebskosten/m<sup>2</sup> € 2,23**

**Heizkosten-Akonto/m<sup>2</sup> € 1,70**

**20% USt./m<sup>2</sup> € 2,99**

**Gesamtmiete (exkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 14,93**

**Gesamtmiete (inkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 17,92**





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.