

Großzügiges 5-Zimmer Büro am Naschmarkt!



Objektnummer: 6274/338

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	237,38 m²
Bürofläche:	237,38 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	4.290,00 €
Kaltmiete	4.765,36 €
Betriebskosten:	427,28 €
USt.:	953,08 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























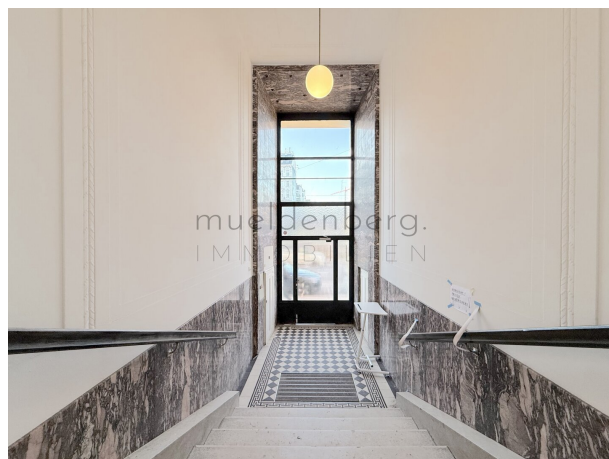














FLÄCHENBILANZ

TOP 04

1. OG 237,38 m²
GESAMTSUMME 237,38 m²



BÜRO
1. OBERGESCHOSS
TOP 4

PROJ. NR. 21004
PLAN. NR. 1006.01
M. 1:100
DATUM 04.12.2025

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und Eigentum der Firma ACC. Jede Vervielfältigung, Verbreitung und Vorfälschung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen. ACC 1120 Wien, Rosengasse 1 Tel. 01 81 46 1543 E-Mail: office@acc.at

Objektbeschreibung

Exklusives Büro oder Praxis in erstklassiger Lage im Herzen von 1040 Wien

Sind Sie auf der Suche nach einer repräsentativen und modernen Büro- oder Praxisfläche in einer der begehrtesten Gegenden Wiens? Dann präsentiert sich Ihnen hier eine attraktive Mietgelegenheit, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Fläche von 237,38 m² bietet diese Einheit optimale Voraussetzungen für Ihr Business oder Ihre Praxis.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 helle und gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Arbeitsräume, Besprechungszimmer oder Empfangsbereich nutzen lassen. Die gepflegte Ausstattung sorgt für ein angenehmes Arbeitsumfeld und einen hervorragenden ersten Eindruck bei Kunden und Klienten.

Zwei getrennte WCs erhöhen den Komfort und die Funktionalität dieser Bürofläche maßgeblich. Die Kombination aus hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett unterstreicht den stilvollen Charakter der Räume. Eine moderne Einbauküche steht Ihnen zur Verfügung, um sich und Ihr Team optimal zu versorgen.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Etagenheizung mit Gas, was für wohlige Wärme in der gesamten Einheit sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang und garantiert barrierefreies Arbeiten – auch für Besucher und Kunden. Besonders charmant sind die stilvollen Flügeltüren, die den Räumen einen besonderen Flair verleihen und zugleich für eine flexible Raumgestaltung sorgen.

Für angenehme Raumtemperaturen sorgt eine effiziente Klimaanlage, die gerade an heißen Sommertagen für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt.

Diese Büro- oder Praxisfläche in 1040 Wien bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität, Komfort und repräsentativer Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und schaffen Sie sich einen Standort, der Ihrem Business den Raum gibt, den es verdient.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und starten Sie erfolgreich in Ihre neue Arbeitsumgebung!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.