

**Repräsentatives Altbaubüro in Toplage des 3. Bezirks |  
Wien Mitte The Mall | Landesgericht | Unbefristeter  
Mietvertrag!**



**Objektnummer: 5252**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.849,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.097,41 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,74 €
<b>USt.:</b>	419,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



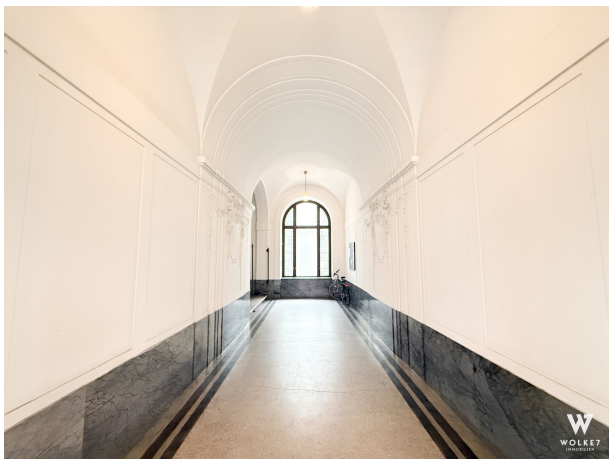
### Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +4369913434730  
H +4369913434730







## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, direkt gegenüber von *The Mall Wien Mitte* und in unmittelbarer Nähe zum Landesgericht, gelangt dieses stilvolle Altbaubüro zur Vermietung. Die Kombination aus klassischer Wiener Architektur und moderner Ausstattung bietet den idealen Rahmen für ein professionelles Arbeitsumfeld.

Auf rund **137 m<sup>2</sup>** erstreckt sich die Einheit im **3. Liftstock** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **4 großzügigen Zimmern**. Die hohen Decken, großen Fensterflächen und der klassische Altbaucharakter sorgen für eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal als Büro, Praxis oder Kanzlei und bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsbereiche sowie Besprechungszonen. Ergänzt wird das Angebot durch eine moderne Teeküche und gepflegte Sanitärbereiche.

### Highlights:

- Repräsentativer Altbau mit klassischen Details
- Helle, großzügige Räume mit hohen Decken
- Effiziente Raumaufteilung (4 Zimmer)
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Wien Mitte / Landstraße)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Praxis, Kanzlei)

Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, Gastronomie und Nahversorgung. Durch die Nähe zu Wien Mitte ist sowohl die **U-Bahn-Anbindung (U3, U4)** als auch der Anschluss an den **CAT (City Airport Train)** gegeben.

### Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Nutzungsart: Gewerbe
- Beziehbar ab: 01.07.2026
- Lagebewertung: sehr gut

Dieses Objekt bietet die ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu positionieren.

**Konditionen:**

- **Mietvertragsdauer:** Unbefristet
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

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

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto: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>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap