

**Hochwertiges Büro in repräsentativem Stilaltbau - 7  
Zimmer - klimatisiert - Garage**



**Objektnummer: 1532/305**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## 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>       | 268,52 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                           |
| <b>WC:</b>               | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 56,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 6.444,48 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 7.291,88 €                  |
| <b>Miete / m²</b>        | 24,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 847,40 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 1.458,38 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

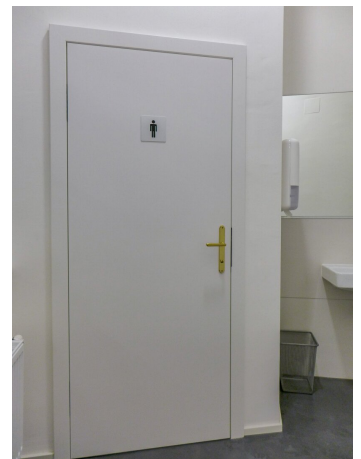
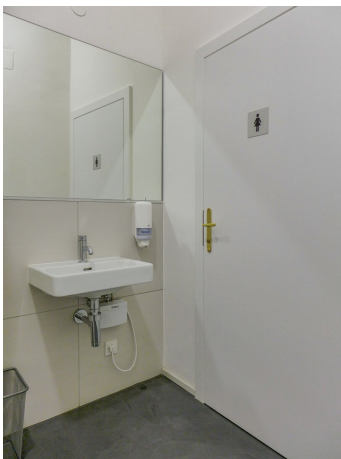
Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10 / 19  
1030 Wien

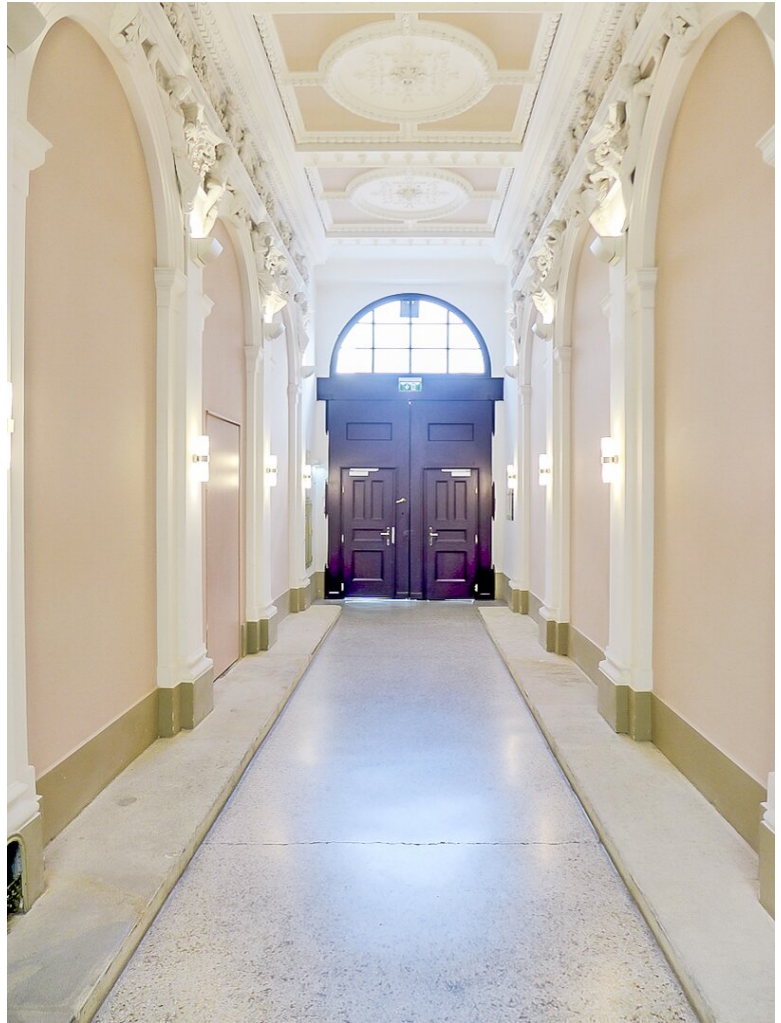
T +43 660 92 29 392

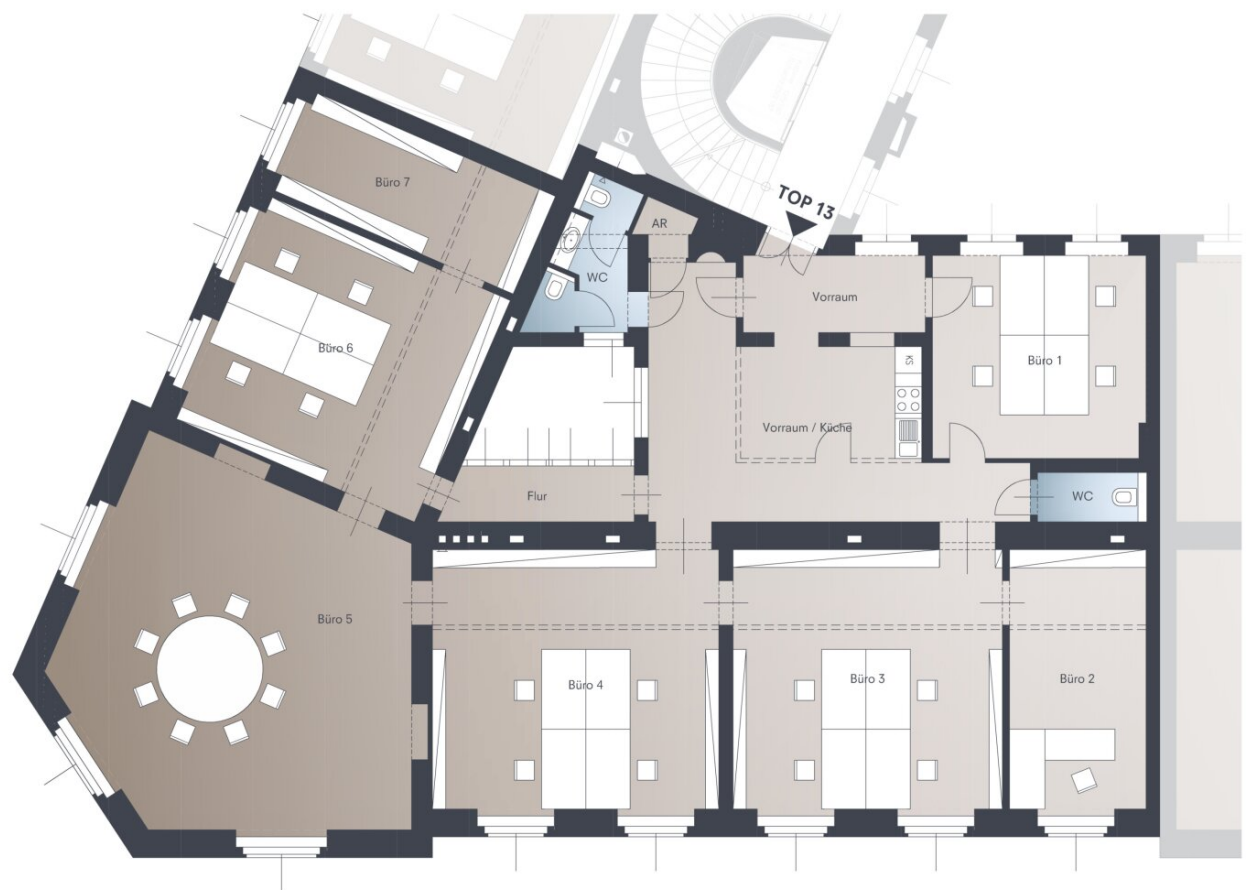












0 1m 5m  
 ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN (z.B. Änderung der Wohnnutzfläche +/- 3%)



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Büroeinheit befindet sich im **3.Liftstock** eines **prachtvollen Stilaltbaus** in unmittelbarer Nähe zu **Rathaus, Parlament** und **MuseumsQuartier**. Das Gebäude beeindruckt mit einer **reich gegliederten Fassade** und wurde unter Berücksichtigung der historischen Substanz umfassend saniert und modernisiert.

Das Büro überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine **hochwertige Ausstattung** sowie ein ansprechendes, professionelles Erscheinungsbild – ideal für Unternehmen mit Anspruch an Lage, Qualität und Ausstattung.

Der Mietvertrag ist unbefristet und bietet dadurch langfristig Sicherheit für Ihre Unternehmensplanung.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der **hauseigenen Tiefgarage** angemietet werden.

### Aufteilung:

- geräumiges Entree/Vorraum
- **7 Büroräume (größtenteils getrennt begehbar)**
- zentraler Küchen/Gemeinschaftsbereich
- getrennte Toiletten
- Abstellraum

### Highlights:

- Klimatisierung
- erstklassige Innenstadtlage und Infrastruktur
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U3, U2)
- nahe Einkaufsmöglichkeiten
- repräsentativer Stilaltbau

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen** oder einen

## **Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap