



Inserat ID: 140577

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1924.78€

Straße: Kohlmarkt

1010 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Nicole Gruber

Tel: +43 664 453 10 45

nicole.gruber@aktuell-imm.at

Wohnfläche: 93m<sup>2</sup>

## **Repräsentative Büroräumlichkeiten, 93m<sup>2</sup>, in Top-Innenstadtlage am Kohlmarkt!**



In absoluter Premiumlage ? direkt am prestigeträchtigen Kohlmarkt ? gelangt diese stilvolle Büroeinheit in einem eleganten Wiener Stilaltbau zur Vermietung.

Die Fläche verbindet den Charme klassischer Altbauelemente mit einer erstklassigen Geschäftsadresse ? ideal für Unternehmen, die Wert auf hohe Räume, Flügeltüren und ein repräsentatives Ambiente legen.

Perfekt geeignet für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleistungsunternehmen, die urbanes Arbeiten in exklusiver Innenstadtlage suchen!

## Raumaufteilung:

- ? Großzügiger Hauptraum
- ? Zwei weitere kleinere Zimmer vom Hauptraum begehbar ? vielseitig nutzbar als Büro, Besprechungsräume oder Einzelarbeitsplätze
- ? Separate Küche mit angrenzendem, geräumigem Nebenraum (z.B. als Archiv)
- ? Modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne
- ? Separates WC
- ? Großzügiger Eingangsbereich

Hinweis: Keine direkte Aussicht ? dafür herrlich ruhig gelegen, ideal für konzentriertes Arbeiten!

Lassen Sie sich vom besonderen Flair dieser Innenstadtlage überzeugen ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für flexible Besichtigungstermine zur Verfügung!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;150m Apotheke &lt;50m Klinik &lt;550m Krankenhaus &lt;1.225m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;600m Universität &lt;175m Höhere  
Schule &lt;375m Nahversorgung Supermarkt &lt;100m Bäckerei  
&lt;125m Einkaufszentrum &lt;750m Sonstige Geldautomat &lt;125m Bank  
&lt;100m Post &lt;450m Polizei &lt;350m Verkehr Bus &lt;125m U-Bahn  
&lt;125m Straßenbahn &lt;575m Bahnhof &lt;175m Autobahnanschluss  
&lt;3.450m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 93m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1924.78€

Nebenkosten: 208.32€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Gruber

Tel.: +43 664 453 10 45

E-Mail: nicole.gruber@aktuell-imm.at