



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 176115

erstellt am : 01.10.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4716.26€

Straße: Maderstraße

1040 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 222.67m²

Repräsentative Bürofläche/Praxis im Stilaltbau direkt beim Karlsplatz/Karlskirche zu vermieten!



Repräsentative Bürofläche oder Praxis - bei der Karlskirche - zu vermieten!

Diese attraktive Bürofläche mit 222,67 m² befindet sich in einem wunderschönen Jahrhundertwendeaus in der 2. Obergsgeschoss, in bester Lage des 4. Wiener Gemeindebezirkes. Die Liegenschaft (Fassade und Stiegenhaus) in der Maderstraße/Lothringer Straße wurde 2022 hochwertig saniert.

Durch den Zugang direkt von der Strasse ist Kundenfrequenz gegeben.

Ausstattung/Raumaufteilung: - Eingangsbereich/großes Vorzimmer mit viel Platz für Sitzgelegenheiten- großer Konferenzraum (ca. 40 m²) mit Screen und IT-Verkabelungen, ideal für Seminare und Workshops- 5 weitere Räumlichkeiten/Büros (ca. 17-27 m²) für jeweils 2-4

Arbeitsplätze- separate Küche- Abstellraum/Wirtschaftsraum- Abstellraum/Serverraum- getrennte WCs für Damen und Herren

Alle Büroräumlichkeiten sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet sowie Klimaanlage und IT-Verkabelungen sind vorhanden.

Ein schöner Innenhof steht zur allgemeinen Nutzung mit Sitzmöglichkeiten zur Verfügung sowie ein Fahrradraum.

Die Bürofläche ist teilmöbliert und kann gerne vom Vermieter gegen Ablöse übernommen werden.
Lage:

Das Objekt befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirke zwischen Karlsplatz und Schwarzenbergplatz. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in Gehweite.

Öffentliche Verkehrsmittel

- U-Bahnlinien U1, U2 und U4
- Straßenbahnlinien D, 2, 62 und 71
- Buslinie 4A
- Badner Bahn

unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.
Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20% USt.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Nutzfläche: 222.67m²

Zimmer: 6

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 134.5m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.53m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4716.26€

Nebenkosten: 430.06€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at