



Inserat ID: 174397

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4736.52€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 190.55m<sup>2</sup>

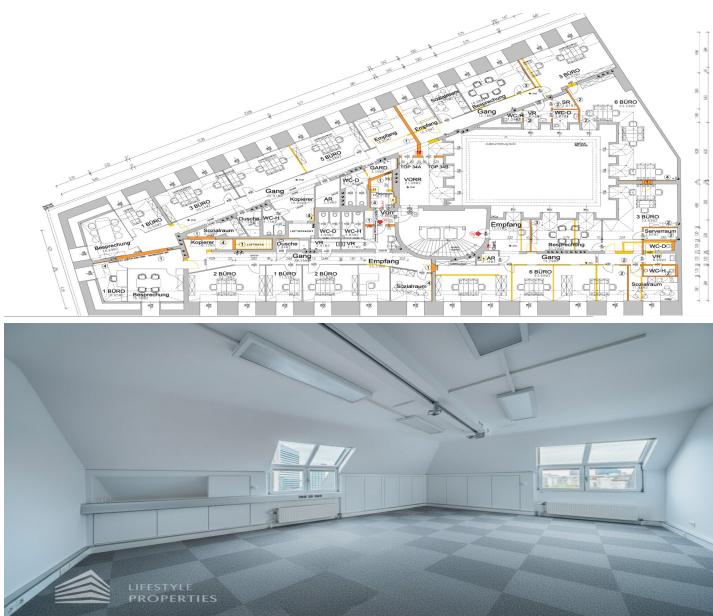
## Kontaktinformationen:

Christian Kiedl

Tel: +43 664 336 0836

kiedl@lifestyle-properties.at

## Erstbezug! Beeindruckendes 6-Zimmer Büro in Toplage



Zur Vermietung gelangt ein beeindruckendes 6-Zimmer Büro im ersten Bezirk, in der Nähe vom Schwedenplatz.

Das Büro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. DG eines im Jahre 1897 erbauten Altbauhauses, welches sich in einem sanierten Zustand befindet.

Beim Betreten des Büros steht man direkt im ca. 21 m<sup>2</sup> großen Vorräum, dieser mit dem angrenzenden Büro geteilt ist. Beim Eingang befindet sich der ca. 18 m<sup>2</sup> große Empfang. Durch einen ca. 33 m<sup>2</sup> langen Gang gelangt man zu den einzelnen Büroräumen. Auf der linken Seite des Ganges befindet sich ein Serverraum, ein Sozialraum mit einer Teeküche, die Toiletten für die

Damen und Herren, ein Badezimmer, ein Kopierraum und ein Abstellraum. Die Fläche des Heizraumes wird auf vier Einheiten aufgeteilt.

Die gesamten Räume sind klimatisiert. Bei der Raumauflistung kann der Mieter noch seine Wünsche äußern.

Sollten für die Büroräume Glaswände benötigt werden, erhöht sich der m<sup>2</sup> Preis der Nettomiete um 2,25.- Euro.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist hervorragend. In nur wenigen Gehminuten kommen Sie zum Stadtzentrum. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen sie die Büroeinheiten mit der U-Bahn Linie 1 und 4, Station Schwedenplatz. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser beeindruckenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.&nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik  
&lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.000mKinder & SchulenSchule  
&lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule  
&lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 190.55m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 67.6m<sup>2</sup>

hwbklass: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.66m<sup>2</sup>

fgeeklass: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4736.52€

Nebenkosten: 269.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Kiedl

Tel:: +43 664 336 0836

E-Mail: kiedl@lifestyle-properties.at