



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216910

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4011.99€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 249.45m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

### **Tolles Büro in Bestlage/U1,U3 Nähe**



In einem repräsentativen, wunderschönen Jahrhundertwendehaus mit einer gegliederten Fassade gelangt dieses Büro im 4. Liftstock zur unbefristeten Vermietung. Das großzügig geschnittene Büro verfügt derzeit über zwei große Lofts und Nebenzimmer und lässt viel Raum für diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Sie können das Büro in dem Zustand - so wie es liegt und steht - zu einem Hauptmietzins von ? 14,00 pro Quadratmeter zzgl. Betriebskosten und Steuern mieten.

Oder die Vermieterin ist auch bereit: die Sanierung nach Ihren Wünschen - gegen einen Aufpreis in Absprache - vorzunehmen.

Vorstellbar ist auch der Umbau in eine Wohnung.

Raumaufteilung:

- 2 sehr große Büros mit 100 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup>(Der größere Loft ist auf die Straße hin ausgerichtet und

der kleinere Loft mit 50 m<sup>2</sup> zum Innenhof)- großzügiger Empfang mit 32 m<sup>2</sup>- WC- Abstellraum  
Für diesen Teil der Wohnung existiert auch ein getrennter Zugang:

- 2 Zimmer mit 20 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup>- Kabinett 10 m<sup>2</sup>- Waschaum 11m<sup>2</sup>- Vorzimmer 6 m<sup>2</sup>- 2 Toiletten  
Heizung:

netto monatlich ? 249,37 zzgl. 20 % Ust. gesamt ? 299,24. Die monatlichen Gesamtkosten kommen  
somit auf ? 5.113,63. Infrastruktur:- Den Stephansplatz erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.-

Historisches Gebäude.- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser  
und Restaurants.- Parkgaragen in kurzer Gehdistanz. Öffentliche Verkehrsmittel:- U-Bahnlinien: 1 +  
3- Straßenbahnlinien: 1 + 2 + D - Autobuslinien: 1A + 2A + 3A

Laut Energieausweis vom 10. Jänner 2024

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 143 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf, der  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,00.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und  
Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst  
nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte  
aufgeklärt wurden, zusenden können.

Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen  
müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

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.

## Eckdaten

Nutzfläche: 249.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 143m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4011.99€

Kaution: 15340€

Nebenkosten: 519.69€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: [office@immobilienjaeger.at](mailto:office@immobilienjaeger.at)