

1070 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56573

## Topsaniertes, hofseitiges Büro mit 180m<sup>2</sup> & effizientem Grundriss beim Museumsquartier! Optionale Parkplätze vorhanden!



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Topsaniertes, hofseitiges Büro mit 180m<sup>2</sup> & effizientem Grundriss beim Museumsquartier! Optionale Parkplätze vorhanden!



**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular der jeweiligen Plattform) mit vollständigen Kontaktangaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.**

Das Büro ist im Hoftrakt eines charmanten Stilaltbaus, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum Museumsquartier befindet. Aufgrund der Situierung im Hof, liegt das Objekt in einer Ruhelage und es können direkt vorm Objekt Stellplätze angeboten werden. Insgesamt stehen Ihnen circa 180m<sup>2</sup> zur Verfügung, die einen sehr effizienten Grundriss - separate Zimmer - bieten.

Aufteilung siehe Grundriss.

- Hofruhelage
- Parkett
- Klimaanlage
- Kunststofffenster
- teils Glastrennwände
- Kabelkanäle

- getrennte Toiletten

Unbefristeter Hauptmietvertrag

**Büro mit 179,63 m<sup>2</sup>**

Mietzins € 2.087,18

Betriebskosten € 342,82

Netto inkl. BK € 2.430,00

20 % MwSt. € 486,00

**Bruttomiete € 2.916,00**

**unecht steuerbefreite Vermietung möglich mit Umsatzsteueräquivalent (brutto zu netto)**

**Kautions ab 3 Bruttomonatsmieten (in Abhängigkeit zur Bonität)**

**Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.**


### **Optionale KFZ-Stellplätze**

- überdachter Abstellplatz brutto € 250,00
- nicht überdachter Abstellplatz brutto € 190,00

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:	ca. 179,63 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	5	Beziehbar:	nach Vereinbarung
WCs:	4	Mietdauer:	unbefristet
Abstellräume:	2	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Nordsüden
		Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis HWB:	 78,1 kWh/m <sup>2</sup> a

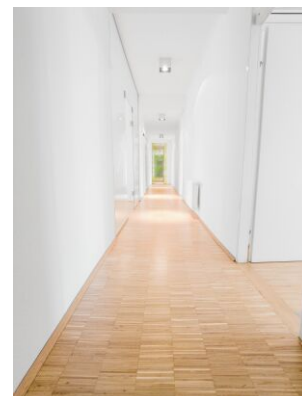
## Ausstattung

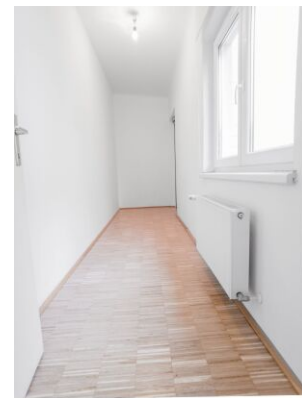
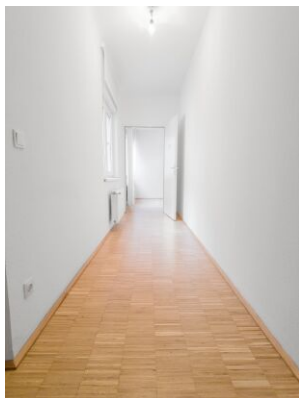
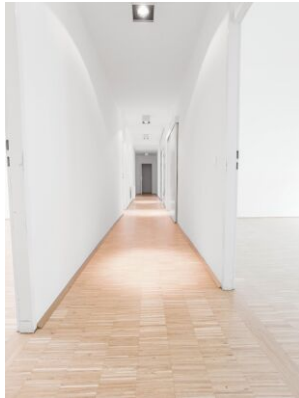
Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Belüftung:	Klimaanlage	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung, Kabelkanäle entlang Parapet
Räume:	Räume veränderbar, Trennwände Glas	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fenster:	Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.916,00 €	Kaution:	9.000,00 €
Miete:	2.087,18 €	Vergebührung:	1.049,76 €
Betriebskosten:	342,82 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	486,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.916,00 €		

## Weitere Fotos

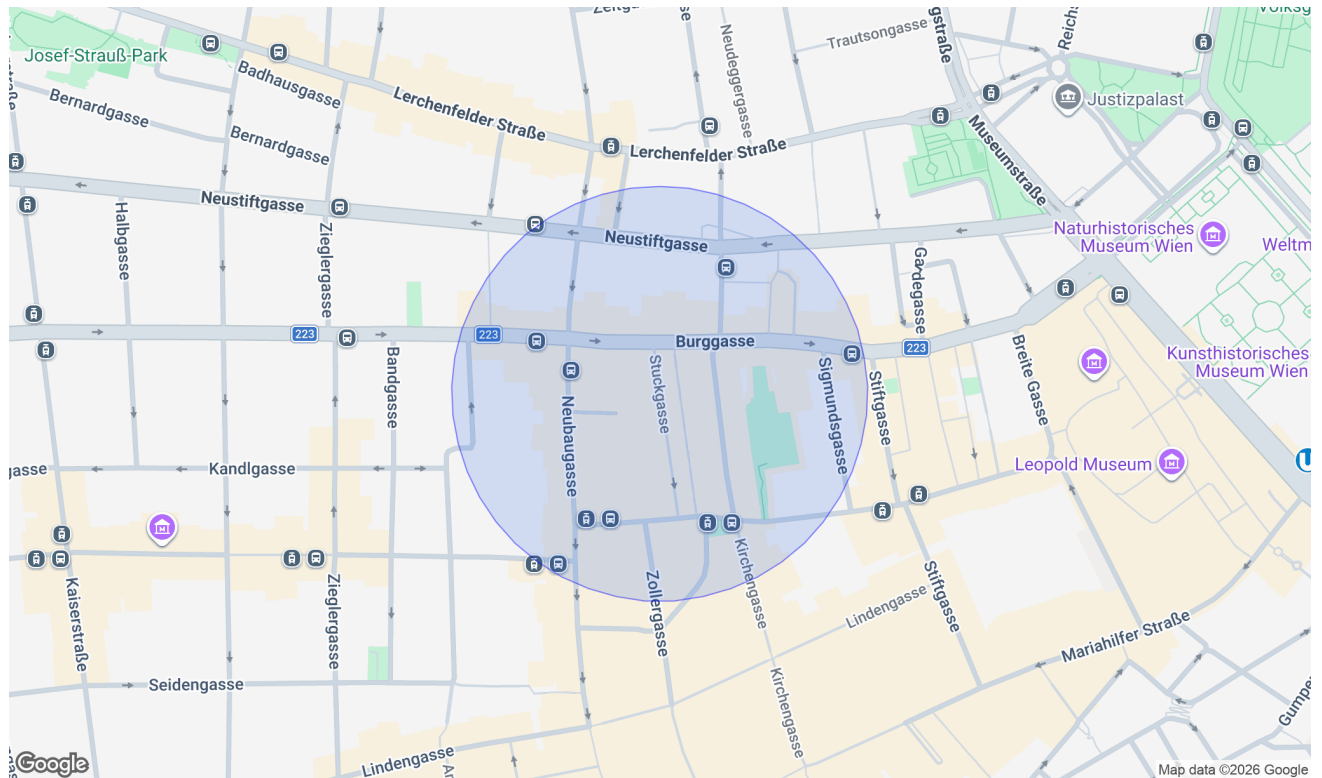






## Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### Innenhof



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at