

1040 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56823

Stilaltbaubüro mit 45m² Salon | Nähe Naschmarkt und 1. Bezirk | unbefristet | sehr hell im 4. Liftstock | Wohn- und Bürokombination möglich

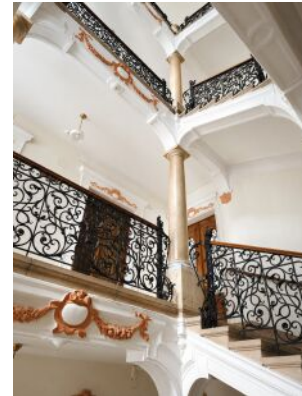


Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

Stilaltbaubüro mit 45m² Salon | Nähe Naschmarkt und 1. Bezirk | unbefristet | sehr hell im 4. Liftstock | Wohn- und Bürokombination möglich



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

Top-Lage im beliebten Schleifmühlviertel: Nur wenige Schritte vom Naschmarkt und dem Karlsplatz entfernt, mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Cafés, Restaurants, Galerien und Einkaufsmöglichkeiten. Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser begehrten Adresse.

Die meisten Räume sind separat begehbar – das Herzstück bildet der großzügige Wohnsalon mit ca. 45 m². Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Zeitnah - auf alle Fälle noch vor einer Übergabe - wird die Wohnung/das Büro weiß ausgemalt und weitere kleine Ausbesserungsarbeiten getätigt. Zusätzliche Adaptionen können bei einem langfristigen Mietverhältnis gerne nach Absprache stattfinden.

Ideal für Altbauliebhaber, die ein großzügiges Büro im Zentrum von Wien suchen.

HIGHLIGHTS

- **Stiltalbau mit Lift**
- **Zimmer größtenteils zentral begehbar**
- **zentraler, heller Wohnsalon mit ca. 45m²**
- **herrliche Altbaulemente wie Flügeltüren und klassischer Echtholzparkett**
- **attraktive Lage mit Naschmarkt- und Karlsplatznähe**

INFOS ZUM BÜRO

- **STOCKWERK:** 4. Stock mit Lift (Liftzugang im Halbstock)
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **MIETDAUER:** unbefristet
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 237 m²
- **ZIMMER:** 6
- **LIFT:** Personenaufzug
- **KÜCHE:** nicht ausgestattet
- **BADEZIMMER:** mit Doppelwaschtisch und Wanne
- **WC:** 2
- **ABSTELLRAUM:** vorhanden
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **KELLERABTEIL:** ja
- **VERKEHRANBINDUNG:** Straßenbahnstation Paulanergasse vor der Haustüre
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe sowie Naschmarkt fußläufig erreichbar

Mietkonditionen als Wohnung

Hauptmietzins: € 2.675,60

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 506,22

Umsatzsteuer 10%: € 318,18

Miete gesamt brutto: € 3.500,00 zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

Kautions: € 11.000,00

Mietkonditionen als Büro

Hauptmietzins: € 2.675,60

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 506,22

Umsatzsteuer 10%: € 636,36

Miete gesamt brutto: € 3.818,18 zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten



Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Disclaimer

Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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

Eckdaten

| | | | |
|---------------|------------------------|----------------|---|
| Nutzfläche: | ca. 237 m ² | Nutzungsart: | Wohnen, Gewerbe nach Vereinbarung |
| Etage: | 4. Etage | Beziehbar: | unbefristet |
| Zimmer: | 6 | Mietdauer: | Etagenheizung |
| Bäder: | 1 | Heizung: | |
| WCs: | 2 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Abstellräume: | 1 | Lärmpegel: | durchschnittliche Beeinträchtigung |
| | | Erschließung: | vollerschlossen |
| | | Bauart: | Altbau |
| | | Zustand: | gepflegt |
| | | Baujahr: | 1900 |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 04.03.2034 |
| | | HWB: |  64,2 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  2,64 |

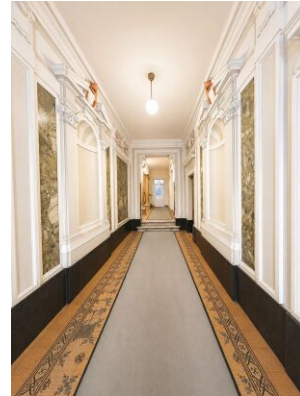
Ausstattung

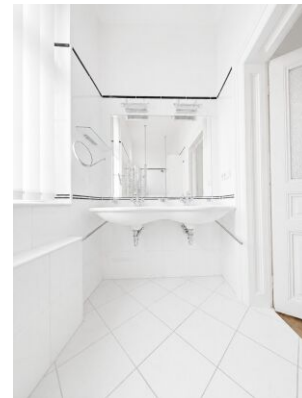
| | | | |
|------------|--------------------|------------|-----------------------|
| Bauweise: | Massiv | Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| Boden: | Fliesen, Parkett | WCs: | Getrennte Toiletten |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Extras: | Abstellraum |
| Räume: | Flügeltüren, Stuck | | |

Preisinformationen

| | | | |
|-----------------------------|------------|------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete: | 3.818,18 € | Kautions: | 11.454,54 € |
| Miete: | 2.675,60 € | Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Betriebskosten: | 506,22 € | | |
| Umsatzsteuer: | 636,36 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 3.818,18 € | | |

Weitere Fotos

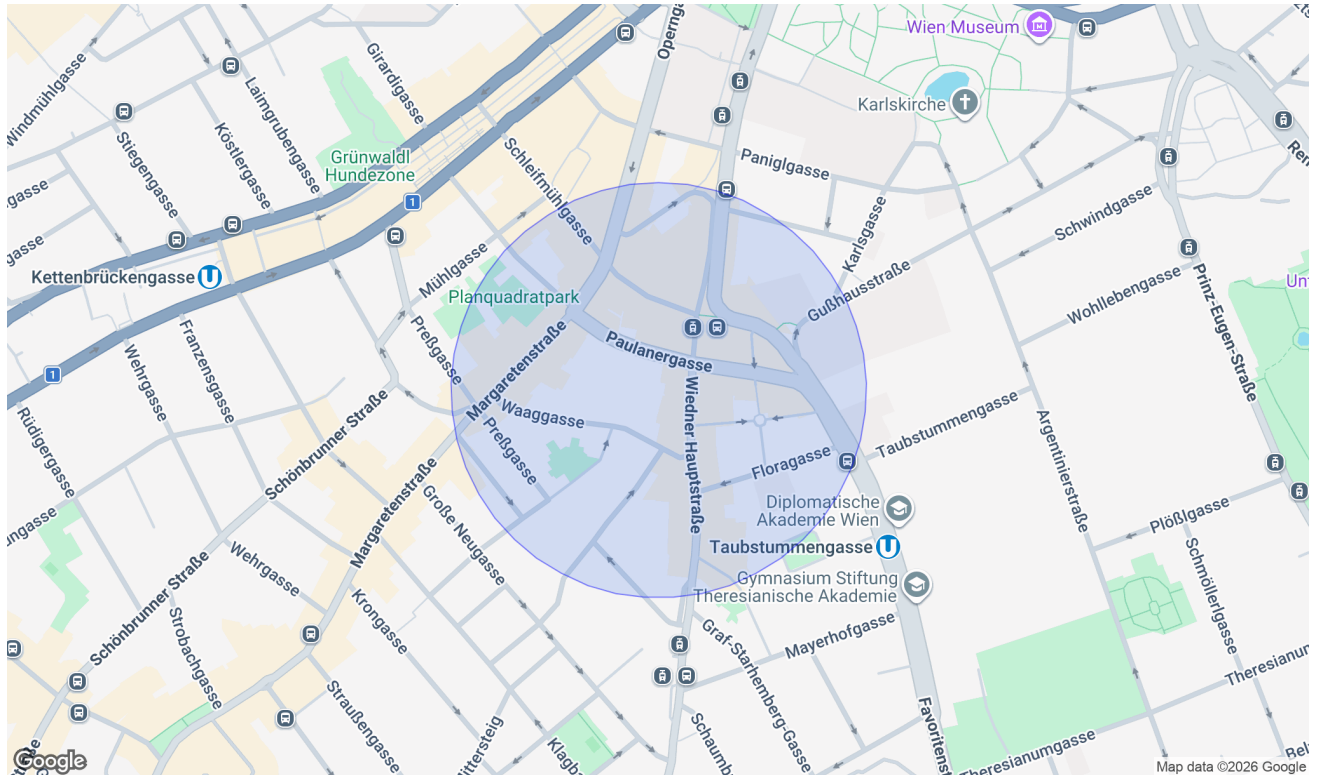






Lage

1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 3.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|-------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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