

Repräsentatives Büro im 1. Bezirk – 118 m² zur unbefristeten Miete



Objektnummer: 25772

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	117,90 m ²
Bürofläche:	117,90 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.122,20 €
Kaltmiete	2.437,76 €
Miete / m²	18,00 €
Betriebskosten:	288,56 €
Heizkosten:	38,21 €
USt.:	495,19 €
Provisionsangabe:	

8.913,49 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien











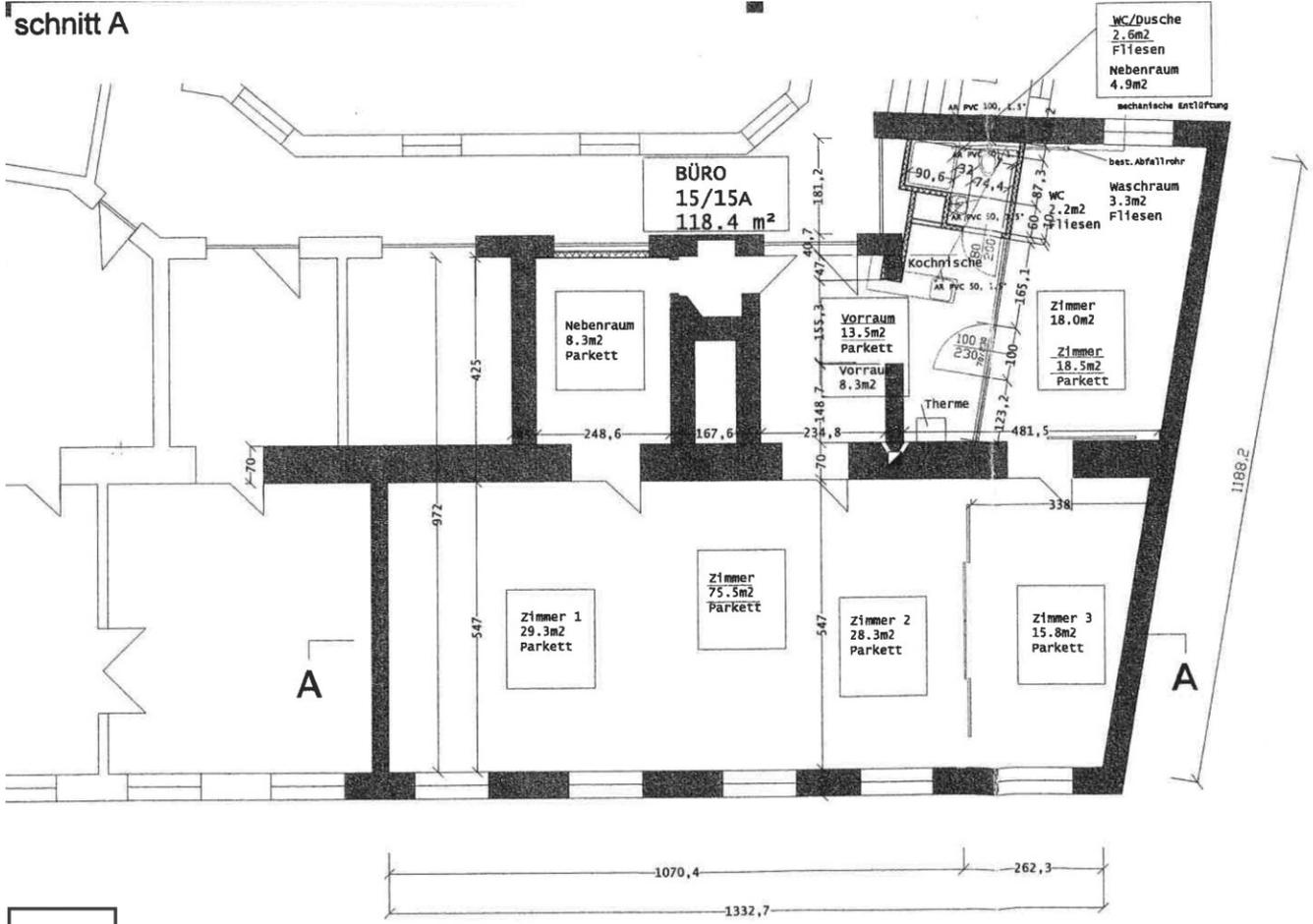


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK

schnitt A



Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Sulek auswählen)!

Herzlichen Dank!

Büro.

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein Büro im 1. Bezirks in der Friedrichstraße. Eine wichtige Voraussetzung ist die **Vorsteuerabzugsfähigkeit**.

Das ca. **118/ m² große Büro** Teil sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Großer Büroraum
- Besprechungszimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Spiegel
- Teeküche
- Abstellraum

Die Kosten für Strom und Gas sind in der Miete nicht enthalten und werden verbrauchsabhängig verrechnet.

Hinweis.

- **Voraussetzung bei Gewerblicher Anmietung ist die Berechtigung zum Vorsteuerabzug!**

Die Lage.

Das Büro in der Friedrichstraße 6 befindet sich in ausgezeichneter Innenstadtlage im **1. Wiener Gemeindebezirk**, nur wenige Gehminuten von zahlreichen kulturellen und infrastrukturellen Highlights entfernt. Im Umkreis befinden sich bedeutende Sehenswürdigkeiten wie die **Wiener Staatsoper**, die **Wiener Secession**, das **Kunsthistorische Museum** sowie die **Albertina**. Diese Nachbarschaft unterstreicht den repräsentativen Charakter des Standorts und bietet gleichzeitig eine ansprechende Umgebung

für Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Zahlreiche **Cafés**, sowie **Restaurants** und Geschäfte des täglichen Bedarfs (**Billa Corso**, **Billa**, **Spar Gourmet**) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal – die **U-Bahn-Station Karlsplatz** (Linien **U1**, **U2** und **U4**) liegt nur 270m entfernt und wird durch mehrere Straßenbahn (**1,2,62,71,D,BB**)- und Buslinien (**2A,311,4A,N38,N60,N49,N71**) ergänzt. Für kurze Erholungspausen bieten sich nahegelegene Grünflächen wie der **Schillerpark**, der **Girardipark** oder der **Resselpark** an.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus **Zentralität**, **Erreichbarkeit** und **urbanem Umfeld** – perfekt für ein modernes, gut angebundenes Büro.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap