

**** vis à vis Wien Mitte / The Mall: klimatisierte,
modernisierte Büroräumlichkeiten ab März 2026 ****



Objektnummer: 26117

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	402,00 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 167,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaltmiete (netto)	7.537,50 €
Kaltmiete	8.183,13 €
Miete / m²	18,75 €
Betriebskosten:	569,06 €
USt.:	1.636,62 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



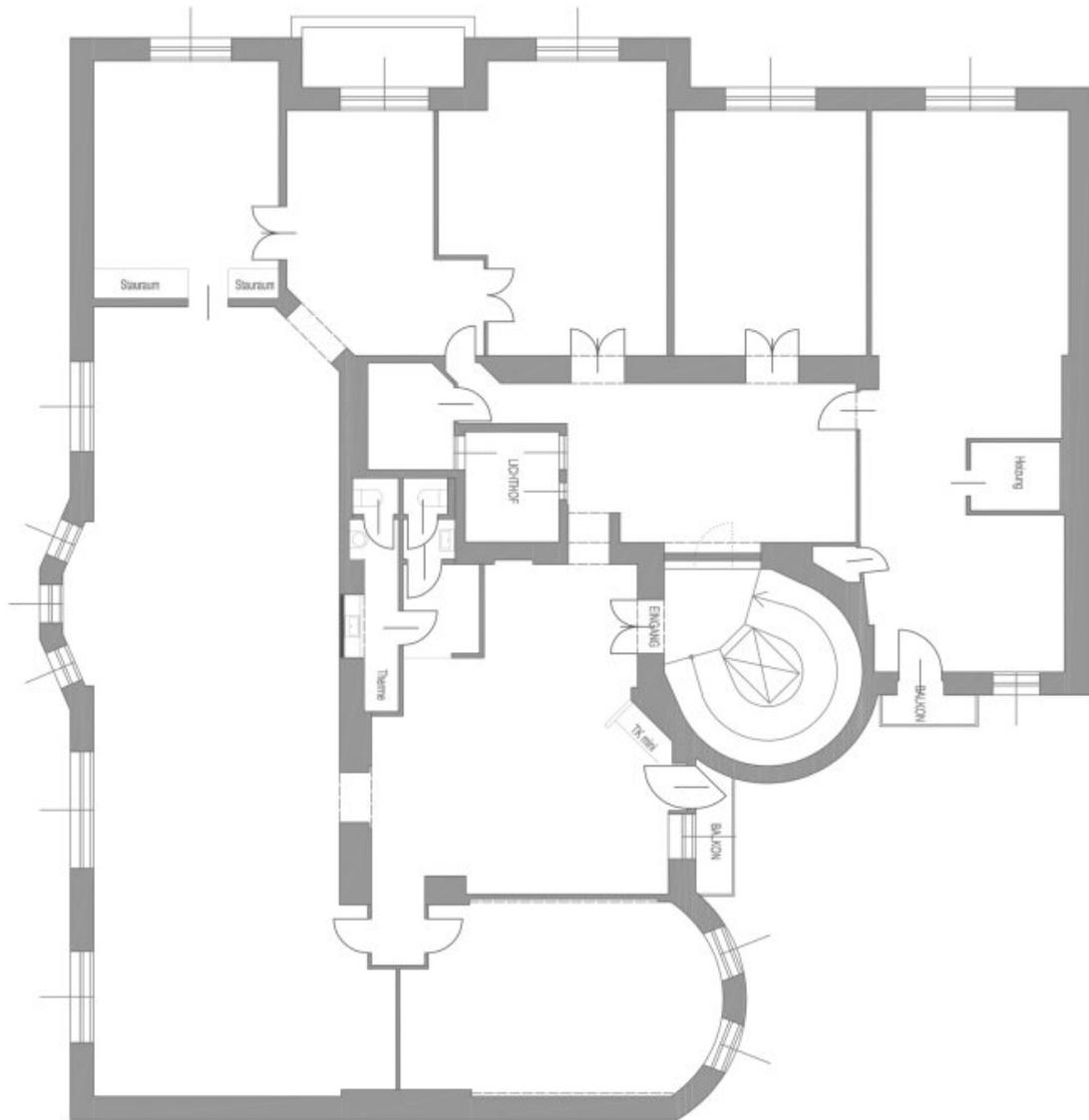












Objektbeschreibung

Geschätzte Interessent:innen!

ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Da das Büro derzeit noch vermietet ist, melden wir uns sodann nach Absprache mit den aktuellen Mieter:innen, verlässlich zur Terminvereinbarung.

Herzlichen Dank!

Räumlichkeiten.

Die Büroeinheit befindet sich in einem schönen, repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1911, der über ein Eingangstor direkt an der Invalidenstraße zugänglich ist und in ein gepflegtes Stiegenhaus führt.

Mittels **Lift** erreichen Sie bequem das im **3. Obergeschoss** gelegene und modern ausgestattete Büro, welches auf **rd. 400m²** folgende Räumlichkeiten bietet und **ab März 2026** beziehbar ist:

- acht Büroräumlichkeiten
- zentralen Aufenthalts-/Pausenraum mit voll ausgestatteter Küche
- einen Abstellraum
- zwei voneinander getrennte Waschräume mit anschließenden Toiletten
- zwei Innenhof-Balkone

Die Räumlichkeiten sind sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Eine **Klimaanlage** ist vorhanden.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Kosten für **Strom und Gas** sind in der Miete nicht inkludiert und werden verbrauchsabhängig von Ihrem Energielieferanten vorgeschrieben.

Das Büro wurde vor ein paar Jahren umfassend saniert und ist daher **in einem sehr guten Zustand.**

Wichtig zu wissen: Sie als Mieter:innen müssen **vorsteuerabzugsberechtigt** sein!

Lage / Infrastruktur.

Der 3. Wiener Gemeindebezirk *Landstraße* zählt zu den innerstädtischen Lagen Wiens und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz und moderner Infrastruktur. Das Viertel rund um die Invalidenstraße/Grailichgasse ist geprägt von dicht bebauten Gründerzeitstrukturen sowie der unmittelbaren Nähe zum wichtigen Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* mit dem Shopping-Center *The Mall*.

Das Büro profitiert von einer **sehr guten Wohn-, Büro- und Geschäftslage** mit idealer **Anbindung an die Wiener Innenstadt**: Über die Kleine Marxerbrücke ist das **Stubentor** in wenigen Minuten erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsverbindungen sind hervorragend – der **Knoten Prater (A23)** ist in 5–10 Minuten, die Südautobahn und die Westausfahrt in rund 15–20 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäuser** sind ebenfalls reichlich vorhanden, was die Nahversorgung **als sehr gut** auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende **Shopping-Center The Mall**. Die nächstgelegene **Postfiliale** ist 750m Fußweg entfernt.

Parkmöglichkeiten bestehen im Nahbereich ausreichend, zusätzlich ist eine Garage gegenüber gelegen. In ganz Wien gilt eine einheitliche **Kurzparkzone** (werktags 9–22 Uhr, max. 2 Std.), was eine klare und gut geregelte Parksituation gewährleistet.

Zur Erholung im Grünen steht der nur wenige Gehminuten entfernte **Stadtpark** zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine **attraktive und repräsentative Büroadresse** in einer hervorragend angebotenen und infrastrukturell optimal versorgten Lage im Herzen des 3. Bezirks.

Öffentliche Verkehrsanbindung im Detail:

Dieses Büro liegt direkt beim **Bahnhof Wien Mitte**. Hier halten nicht nur die Züge der U-Bahn **U4 und U3**, sondern auch mehrere **Schnellbahnen (S1, S2, S3, S4, S7, REX 1, REX 2, REX 3, REX 7, REX 9)** sowie der **City Airport Train CAT**. Direkt vor der Haustüre halten die Straßenbahn **Linie 0** (Richtung Bruno Marek Allee, Praterstern - Raxstraße) und **Linie 1** (Richtung Prater Hauptallee - Stefan Fadinger Platz).

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap