

## **ALL-INCLUSIVE - EXKLUSIVES Büro nahe Tuchlauben**



**Objektnummer: 5546**

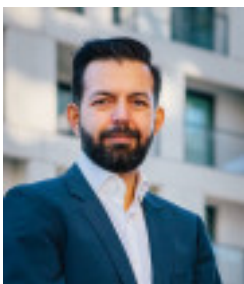
**Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	42,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.800,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	42,31 €
<b>USt.:</b>	360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ömer Uyar**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6





















I. STOCK



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein **vollmöbliertes, optimal geschnittenes Büro** in einem **gepflegten Wiener Altbau**, dessen Ursprünge um **1800** datieren. Die Bürofläche mit ca. **42,54 m<sup>2</sup> Nutzfläche** befindet sich in **exzellenter Innenstadtlage**, nahe den **Tuchlauben**, in der **Kurrentgasse 4**.

Diese Adresse liegt im **historischen Kern der Wiener Innenstadt** und zählt zu den **renommiertesten und begehrtesten Geschäftsadressen der Stadt**.

Die Fläche eignet sich ideal für **Freiberufler, Startups, Einzelunternehmer mit kleinen Teams** sowie als **repräsentativer Standort für hochwertige Kundentermine**. Die Lage überzeugt durch **exzellente öffentliche Verkehrsanbindung**, eine Vielzahl an **hochwertigen Gastronomie- und Serviceangeboten** in unmittelbarer Umgebung sowie ein **diskretes und zugleich ruhiges Arbeitsumfeld** mitten im urbanen Zentrum. Darüber hinaus profitieren Sie von **bester Erreichbarkeit**, ausgezeichneter Infrastruktur und einem professionellen Umfeld.

Das Büro bietet ausreichend Platz für einen **vollwertigen Arbeitsplatz** sowie einen **separaten Besprechungsbereich**, der sich hervorragend für **Beratungs- oder Klientengespräche** eignet. Die moderne, gepflegte Ausstattung unterstützt einen **souveränen und professionellen Auftritt** gegenüber Kund\*innen und Geschäftspartnern.

### Ausstattung & Leistungen – All Inclusive:

Der monatliche Mietpreis umfasst **sämtliche Nebenkosten**, darunter Energie, Versicherung sowie Internet. Dadurch profitieren Sie von einer **transparenten Kostenstruktur** und einem **sofort bezugsfertigen Arbeitsumfeld**.

In der Miete enthalten:

- Nutzung der Geschäftsadresse
- Betriebskosten
- Sanitäranlagen
- Möbelmiete inklusive **voll ausgestatteter Küche mit Kaffeemaschine**
- Firmenschild im Eingangsbereich

Mit einer **repräsentativen Geschäftsadresse** bietet dieses Büro eine ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen **im Herzen Wiens** dauerhaft professionell zu positionieren.



## Kosten & Befristung:

- Monatliche Miete (all inclusive): **EUR 1.800,- zzgl. 20 % USt**
- **Untermietvertrag** mit einer Laufzeit von **3 Jahren** und **Verlängerungsoption**
- Kautions: **3 Bruttomonatsmieten**
- **Verfügbarkeit: ab sofort**

## Kontakt:

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Uyar**

? [+4366473186208](tel:+4366473186208)

? [mieten@immobilienquartier.at](mailto:mieten@immobilienquartier.at)

Weitere Informationen finden Sie unter:

? [www.immobilienquartier.at](http://www.immobilienquartier.at)

## English version:

A **fully furnished office** with approximately **42.54 m²** is available for rent in a **well-maintained historic Viennese building**, originally dating back to **around 1800**. The property is located in a **prime inner-city position** near **Tuchlauben**, at **Kurrentgasse 4**, one of Vienna's **most prestigious business addresses**.

The office is ideally suited for **professionals or small teams** seeking a **representative and discreet workspace** in the heart of Vienna. The **all-inclusive rent** covers furniture, energy, insurance, and internet, ensuring **full cost transparency** and immediate usability.

## Costs & Lease Terms:

- Monthly rent (all inclusive): **EUR 1,800 + 20% VAT**
- **Sublease agreement** with a term of **3 years** and **option to extend**
- Security deposit: **3 gross monthly rents**
- **Available immediately**

## Contact:

For further information or to arrange a viewing, please contact

**Mr. Uyar**

? [+4366473186208](tel:+4366473186208)

? [mieten@immobilienquartier.at](mailto:mieten@immobilienquartier.at)

Further information available at:

? [www.immobilienquartier.at](http://www.immobilienquartier.at)

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### 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