

# Exposé

## Bürofläche in Wien

**Provisionsfrei & All-inclusive! Exklusives Büro in Top-Lage Rathausstraße (U2/ U5)**



Objekt-Nr. OM-394277

### Bürofläche

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Holzbach

Rathausstraße 21  
1010 Wien  
Wien  
Österreich

Etagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Etage	3. OG

Büro-/Praxisfläche	37,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	254,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Full-Serviced Büro im Gründerzeithaus – provisionsfrei, all inclusive

In einem der schönsten revitalisierten Gründerzeithäuser Wiens steht ab sofort ein exklusiver Büroraum mit 37 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Fläche verbindet historische Eleganz mit modernem Office-Komfort – komplett ausgestattet, all inclusive und provisionsfrei.

Ihre Vorteile

- Heller Büroraum mit 37 m<sup>2</sup> und 3,74 m Raumhöhe
- Echtholzparkett (teilweise Original Wiener Tafelparkett)
- Klimatisierung (Daikin) und moderne Netzwerkverkabelung
- Nutzung der allgemeinen Infrastruktur: Küche, Sanitäreinheiten, Vorraum
- Reinigung, Betriebskosten, Internet und Infrastruktur im Mietpreis inkludiert
- Denkmalgeschütztes Eckhaus, umfassend saniert 2021
- Flexible Vertragsgestaltung, provisionsfrei

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Neben diesem Raum stehen im selben Objekt noch weitere Flächen zur Verfügung. Die Größen reichen von kompakten 14 m<sup>2</sup> bis zu großzügigen 55 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind voll serviciert, klimatisiert, mit hochwertiger Infrastruktur ausgestattet und werden ebenfalls provisionsfrei und all inclusive angeboten. Damit eignet sich das Angebot sowohl für Einzelunternehmer als auch für wachsende Teams, die flexible und repräsentative Büroflächen suchen.

## Lage

Beste Lage im Herzen Wiens

Die Immobilie liegt in der Rathausstraße, in unmittelbarer Nähe zur Universität Wien, dem Alten AKH, der Nationalbank, der Finanzmarktaufsicht, dem Wiener Rathaus sowie der Votivkirche. Direkt vor der Haustüre halten die Straßenbahnlinien 43 und 44 (Station Landesgerichtsstraße). Das Schottentor bietet 5min fußläufig eine gute Anbindung an die U2 sowie weiteren Straßenbahnen. Ab 2026 sorgt zusätzlich die neue U5-Station Frankhplatz vor der Tür für eine noch bessere Anbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

