Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

*** IDEAL FÜR START UPS / FREIBERUFLER: MARGARETHENSTRASSE HELLES ATELIER-BUERO MIT 20M² DACHTERRASSE***

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47234
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 4.,Wieden
Ort:	Wien 4.,Wieden
Lage:	Naehe Margaretenstraße

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.306,47
Miete (ex. USt):	€ 1.761,05
Betriebskosten (ex. USt):	€ 161,01
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.306,47
USt gesamt:	€ 384,41
Kaution:	8000 EURO
Provision:	3BMM+20%USt.

Helles Atelier-Büro im Dachgeschoß mit hofseitiger Dachterrasse

Dieses ausgesprochen helle, lichtdurchflutete Büro befindet sich im DG eines repräsentativen Stilaltbaus. Das Highlight ist die ca. 20m² große, hofseitige Dachterrasse zur Alleinbenutzung. Der Zugang erfolgt direkt vom Büro aus.

Grundriss:

Entree-Empfangsbereich, ca. 11,30m²
Büro-Raum, ca. 20m²
Besprechungszimmer, ca. 12m²
Großraum-Büro, ca. 49m²
Hofseitige Dachterrasse, ca. 20m²

Bitte beachten Sie: der Zugang zum Büro erfolgt über eine Treppe vom 3. Liftstock.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	99,28 m²
Terrassenfläche ca.:	20,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2007
Zimmer:	3
Stockwerk:	4
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf:	80,6 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,54

AUSSTATTUNG:

Lift	✔
Isolierfenster	✔
Rolladen	✔

Ausstattung: Laminatböden, Fliesenböden, Isolierfenster mit Jalousien, Nasszelle mit Handwaschbecken und Dusche, WC, Küchenanschlüsse vorbereitet.

Das Büro wurde frisch ausgemalt und wird in einwandfreiem Zustand an seine künftigen Mieter:innen übergeben.

Konditionen:

-Bezug: ab Mietvertrag
-Mietdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung
-Miete monatlich: 2306,47€ (Miete, BK, inkl. 20% UST) zzgl. Akonto Strom/Gas 144€ (inkl 20% USt, Stand Juni 2026), die monatliche Gesamtbelastung beträgt somit 2450,47€.
-Kaution: 8000€
-Vermittlungsprovision: 3BMM+ 20%USt.
-zzgl. Mietvertragsvergebührung

Lage: Nähe Margaretenstraße, in ruhiger Seitengasse an der Grenze vom 4. zum 5. Bezirk. Die Entfernung zur TU-Wien beträgt ca. 900m. Ca. 500m/7Geminuten zur U4-Station Kettenbrückengasse.

Öffentliche Anbindung: Autobuslinien 13A, 59A, Straßenbahnlinien 1,62, Lokalbahn Wien-Baden, U-Bahnlinie U4 (Station Kettenbrückengasse).

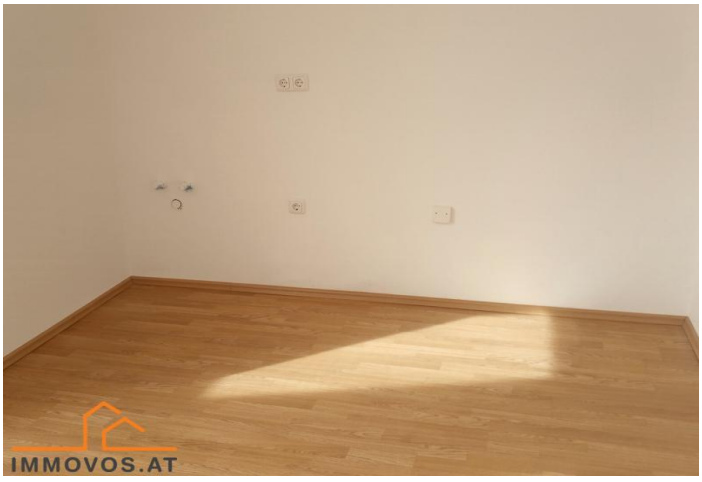
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

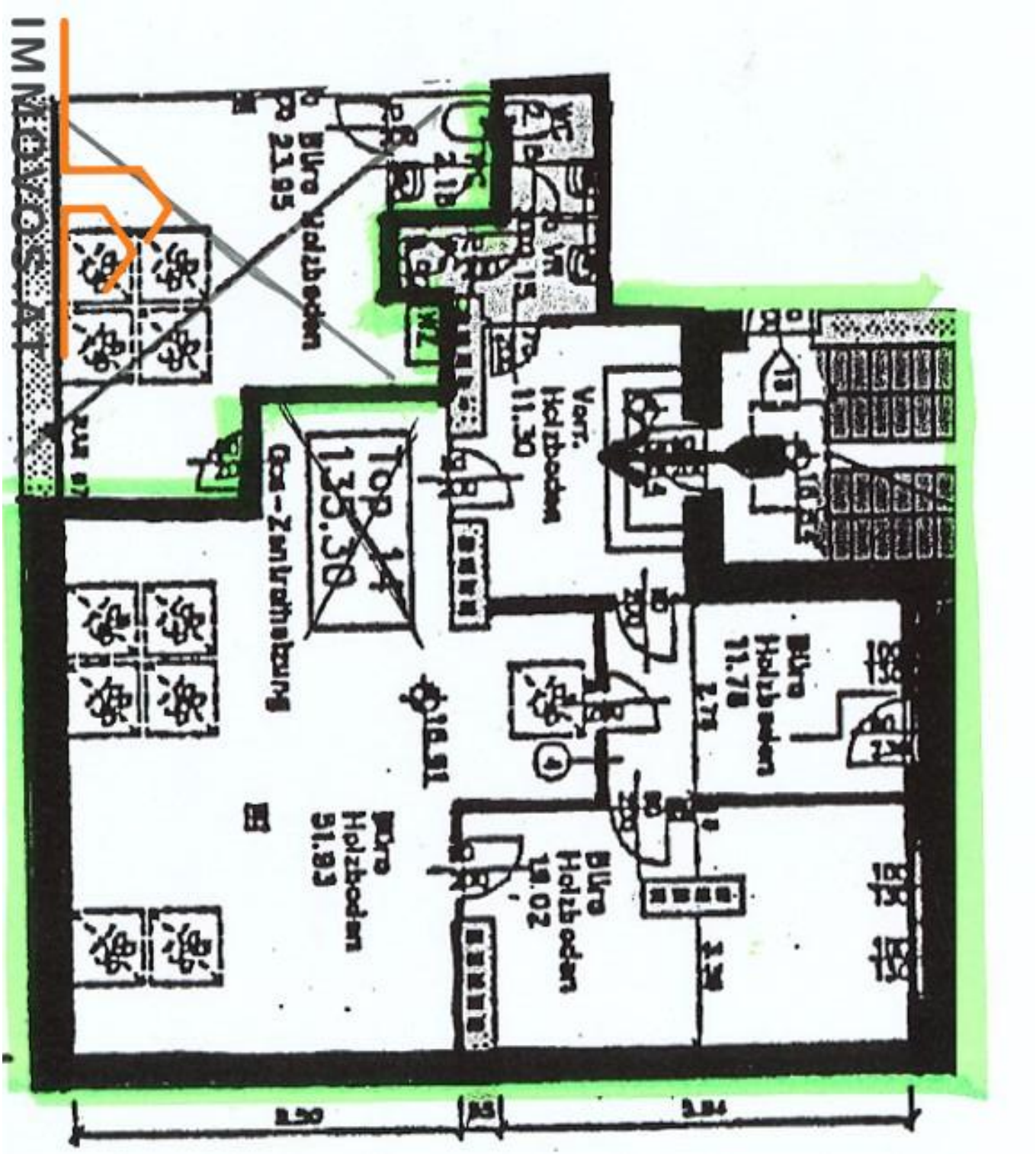
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT
Vorl. Holzboden
11.30
Top 14
135.30
Holzboden
11.78
Holzboden
91.83
Holzboden
20.02
3.84