

## **Wunderschönes, großzügiges und sonniges Innenstadtbüro in Palais-Haus bei der Oper**



**Objektnummer: 6809**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	206,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.161,71 €
<b>Kaltmiete</b>	5.628,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,62 €
<b>USt.:</b>	1.125,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kreamsner**

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20

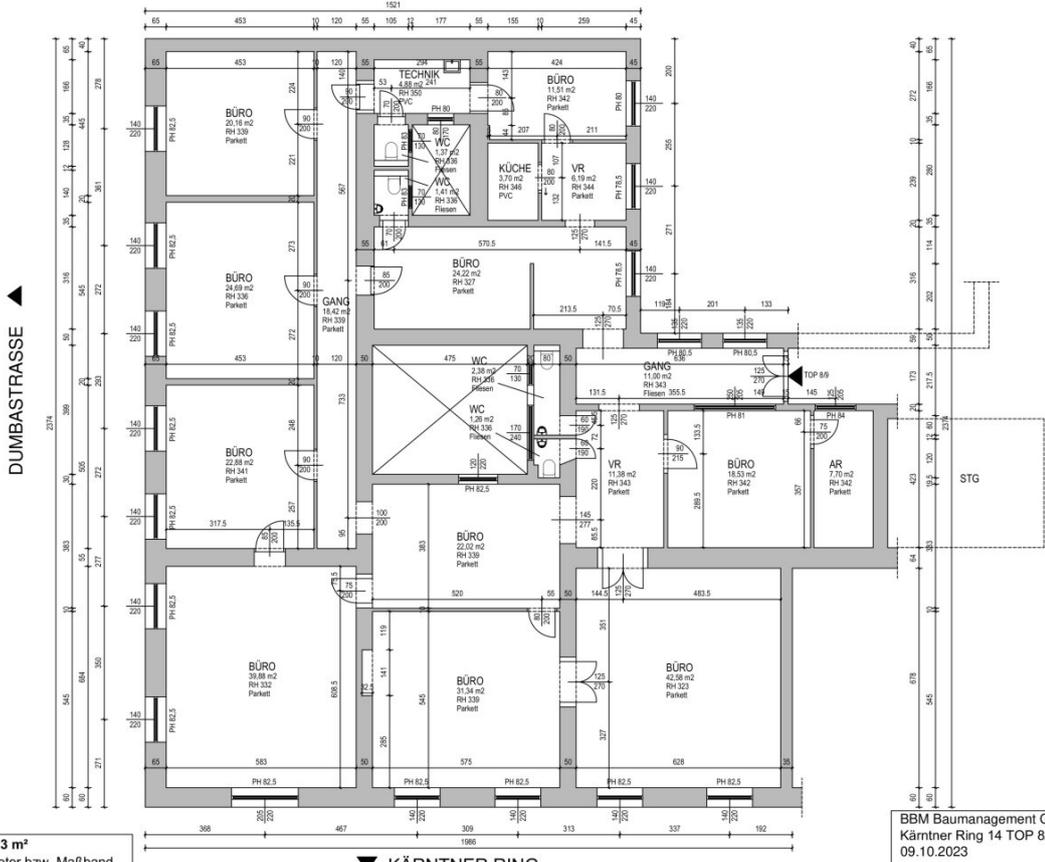








# Kärntner Ring 14 TOP 8/9, 1010 Wien



Gesamte Nutzfläche: 327,23 m<sup>2</sup>  
 Naturmaßnahme mit Distometer bzw. Maßband

BBM Baumanagement GmbH  
 Kärntner Ring 14 TOP 8/9, 1010 Wien  
 09.10.2023  
 M 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses Büroangebot klingt sehr vielversprechend und ist besonders interessant für Unternehmen oder Fachleute, die eine repräsentative Büroumgebung im Herzen der Stadt suchen. Die Lage am Kärntner Ring und die Beschreibung des Objekts lassen auf einen hochwertigen Standard und praktische Raumgestaltung schließen. Hier ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Merkmale:

- **Lage und Stockwerk:** Das Büro befindet sich im 4. Stockwerk eines Gebäudes am Kärntner Ring, einer der renommiertesten Straßen in der Wiener Innenstadt. Die Lage in der Nähe der Oper und anderer wichtiger Einrichtungen bietet eine ausgezeichnete Anbindung und gute Sichtbarkeit.
- **Ausstattung und Design:** Das Büro verfügt über massive Eichenparkettböden, was nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch langlebig ist. Alle Räume sind zentral begehbar, was eine flexible Raumaufteilung ermöglicht. Die Nassräume und WCs sind verflies, was hygienisch und pflegeleicht ist. Das Büro bekommt derzeit **NEUE FENSTER** eingebaut, womit auch der HWB deutlich nach unten geht.
- **Heizsystem:** Das Büro wird mit Fernwärme geheizt, was eine effiziente und umweltfreundliche Heizmethode ist.
- **Größe und Raumaufteilung:** alle Büroräume sind zentral begehbar und in unterschiedlichen Größen.
- **Zusätzliche Ausstattung:** Empfangsbereich, Küche mit allen Geräten, 2 getrennte WC`s
- **Lift und Barrierefreiheit:** Da das Büro im 4. Stockwerk liegt, ist der Lift wichtig, 3 Stufen, ansonsten barrierefrei

Gerne stehe ich Ihnen persönlich für eine Besichtigung zu Verfügung und freue mich auf Ihren Anruf !

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

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