

## **Repräsentatives Bürohaus in Bestlage**



**Objektnummer: 6042**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1864
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	428,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.212,32 €
<b>Kaltmiete</b>	10.969,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.756,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Das gegenständliche Gebäude wurde 1864 von den Architekten Romano Johann und Schwendenwein August errichtet. Die Fassade, das Präsidialzimmer im 1. OG und das Stiegenhaus stehen unter Denkmalschutz.

Die Erschließung der Büroflächen erfolgt über einen gesonderten Eingang in der Fichtegasse. Von hier aus stehen zwei Aufzüge zur Verfügung, wobei ein Aufzug nur in den Keller fährt. Der zweite Lift verbindet sämtliche Geschoße, vom Keller bis zum Dachgeschoß.

Die Büroflächen selbst wurden vor 3,5 Jahren für den letzten Mieter hochwertig um- und ausgebaut und bieten einen unglaublich flexiblen und effizienten Grundriss.

Es wurden z.B.: durchgehend Akustik-Kühldecken mit integrierten LED-Leuchten eingebaut oder teils Glas- und mobile Trennwände errichtet.

Die klassische Altbauetage bietet derzeit ein sehr offenes Raumkonzept, wobei selbstverständlich Änderungen in der Raumkonfiguration möglich sind.

Aus Akustikgründen wurden sämtliche Flächen mit einem Teppichboden ausgestattet, aber auch diesbezüglich besteht bei Bedarf Verhandlungspotential.

Alle Geschoße sind auch barrierefrei und behindertengerecht erreichbar.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 3A
- Straßenbahn Linie 1, 2, 62, D
- U-Bahn Linie 1, 2, 4
- Badner Bahn

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Ring
- Johannesgasse
- Am Heumarkt

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.