

## **Exklusives Zinshaus in Top-Lage mit Erstbezug und hochwertigen Ausstattungsdetails**



**Objektnummer: 5136**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.960,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.238,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.960,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	33.270,97 €
<b>Kaltmiete</b>	33.270,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11













NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

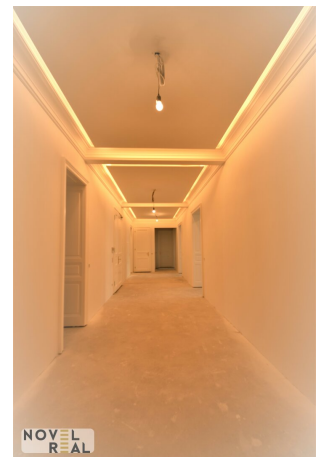


NOVEL  
REAL

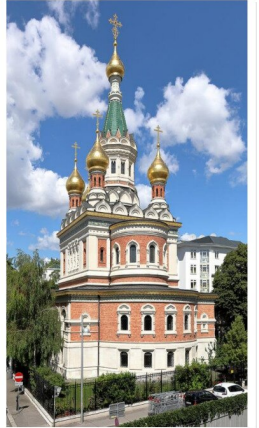




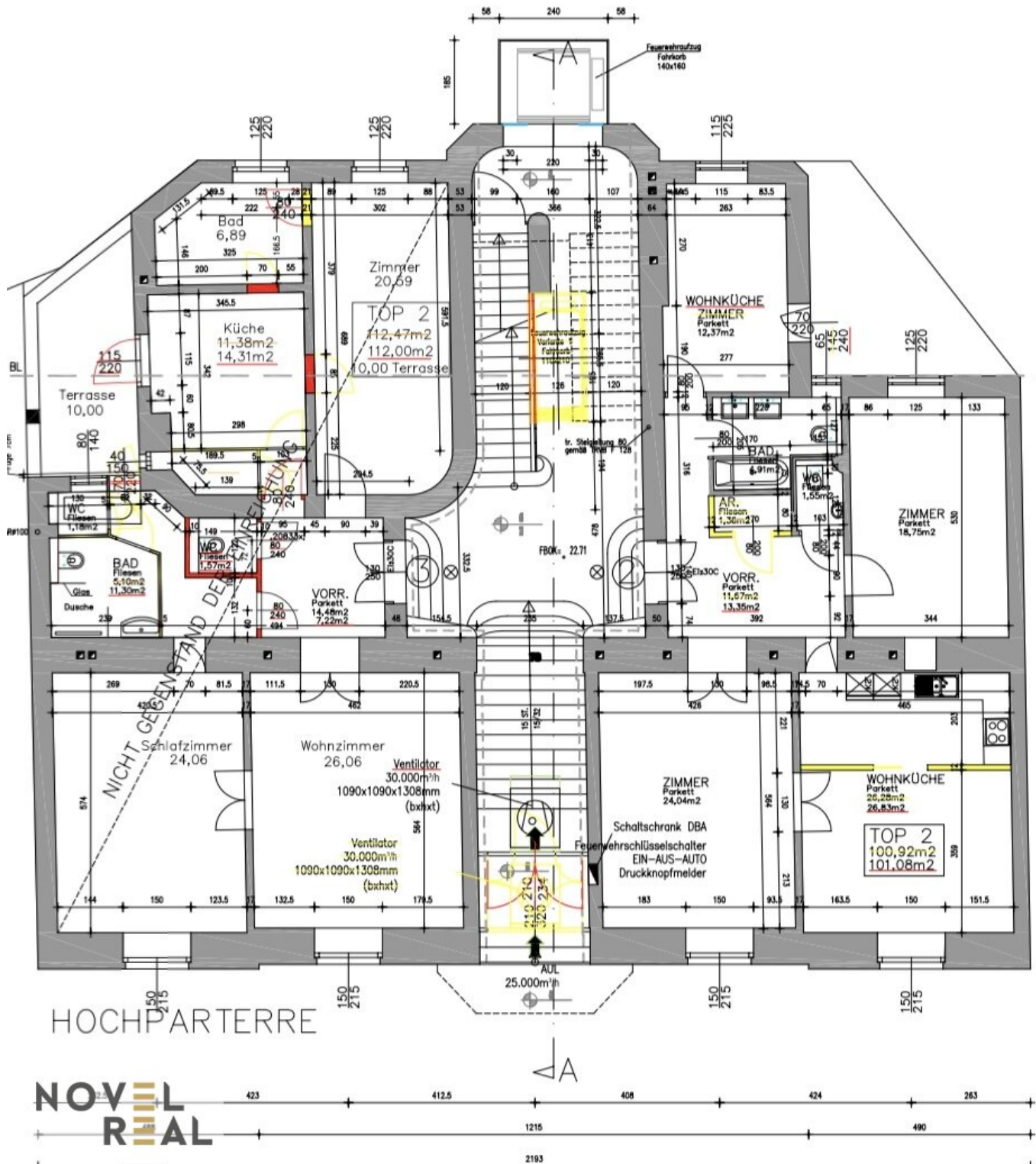


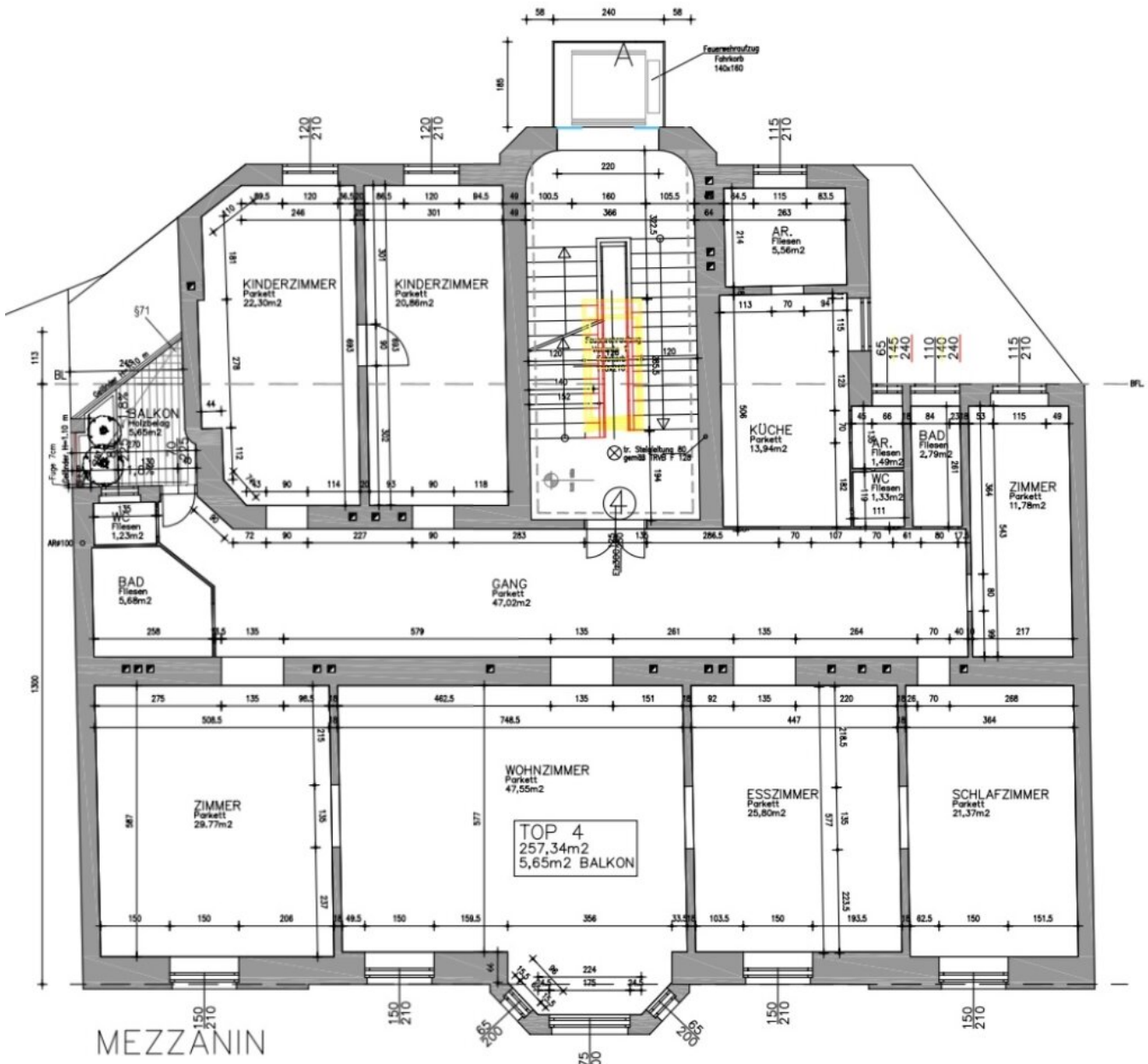




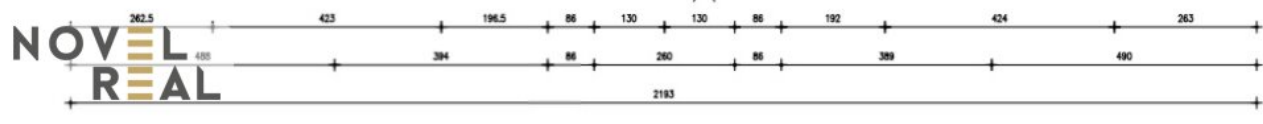




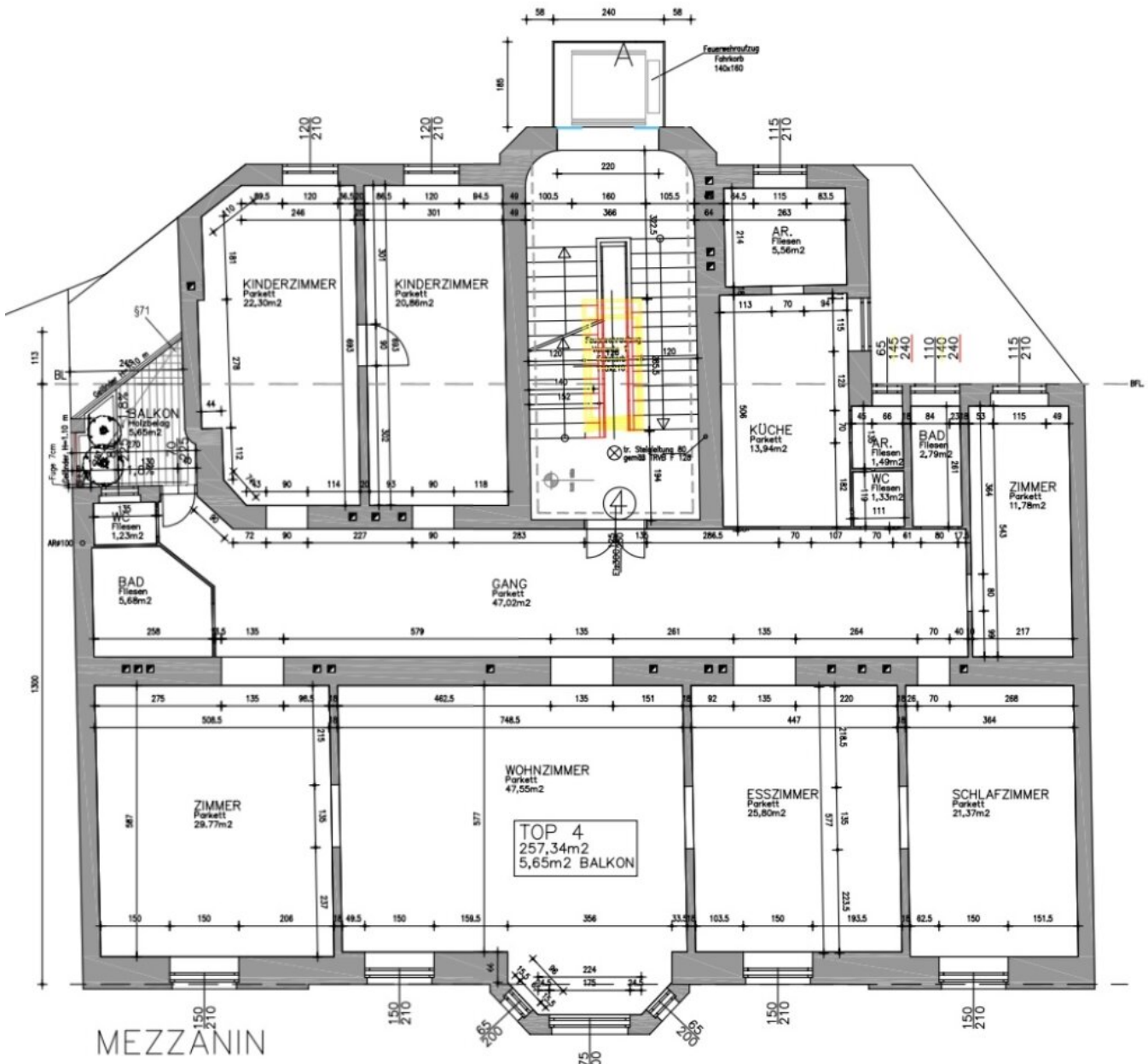




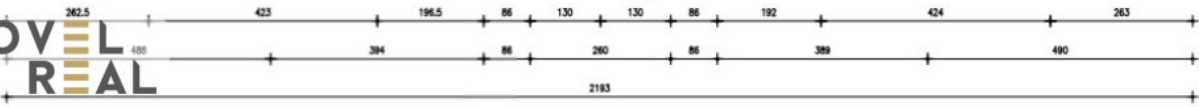
MEZZANIN

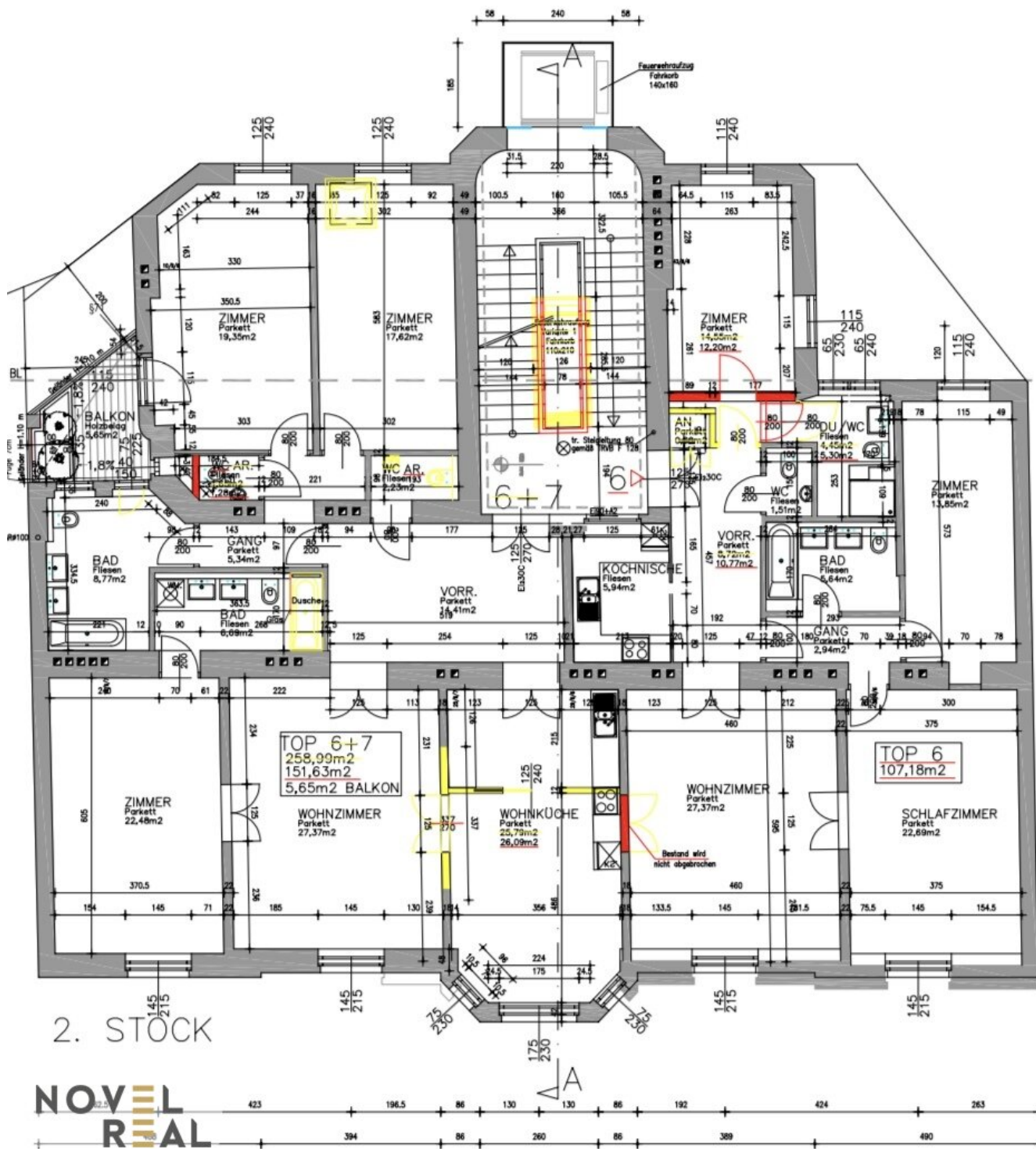


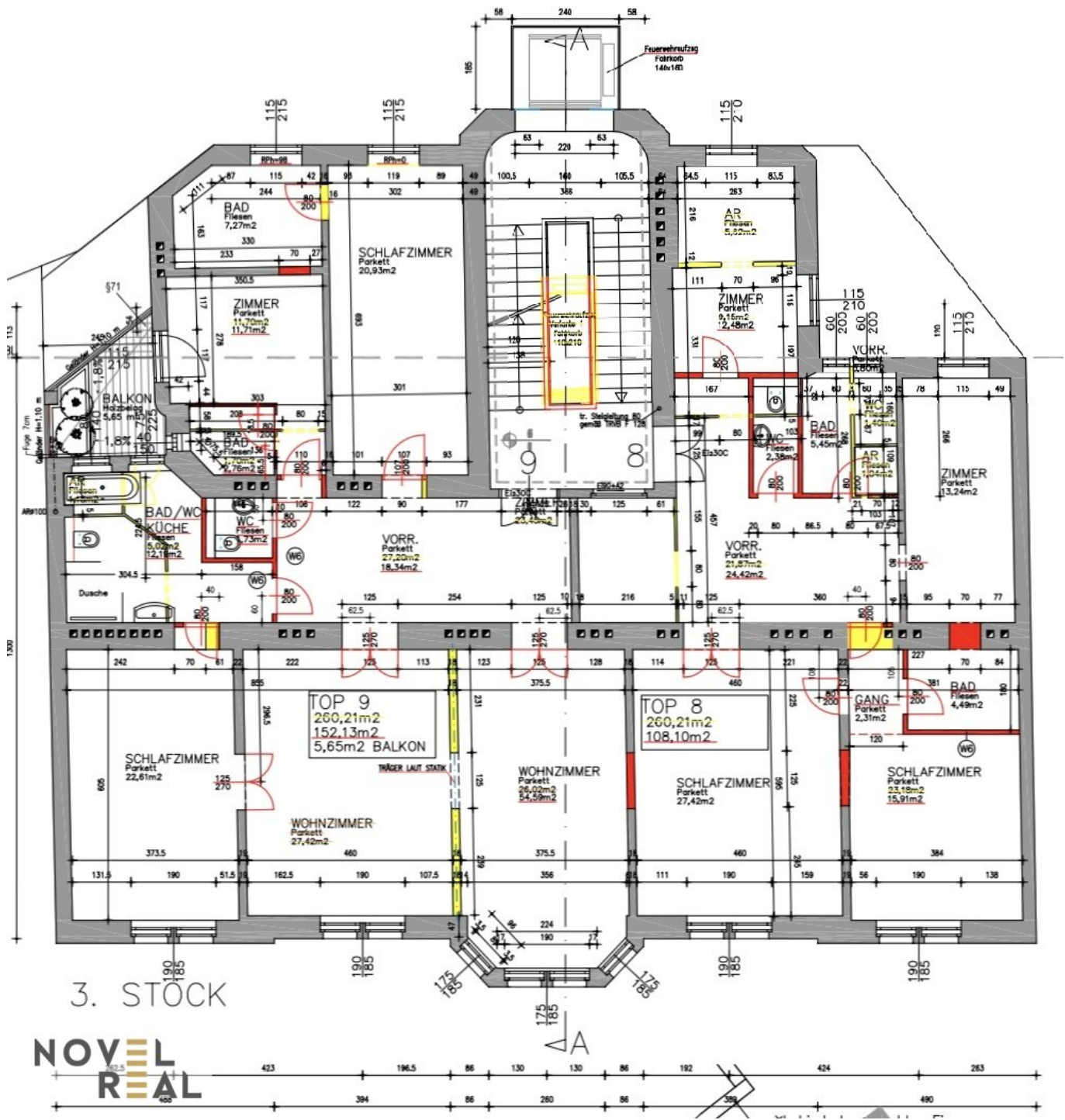


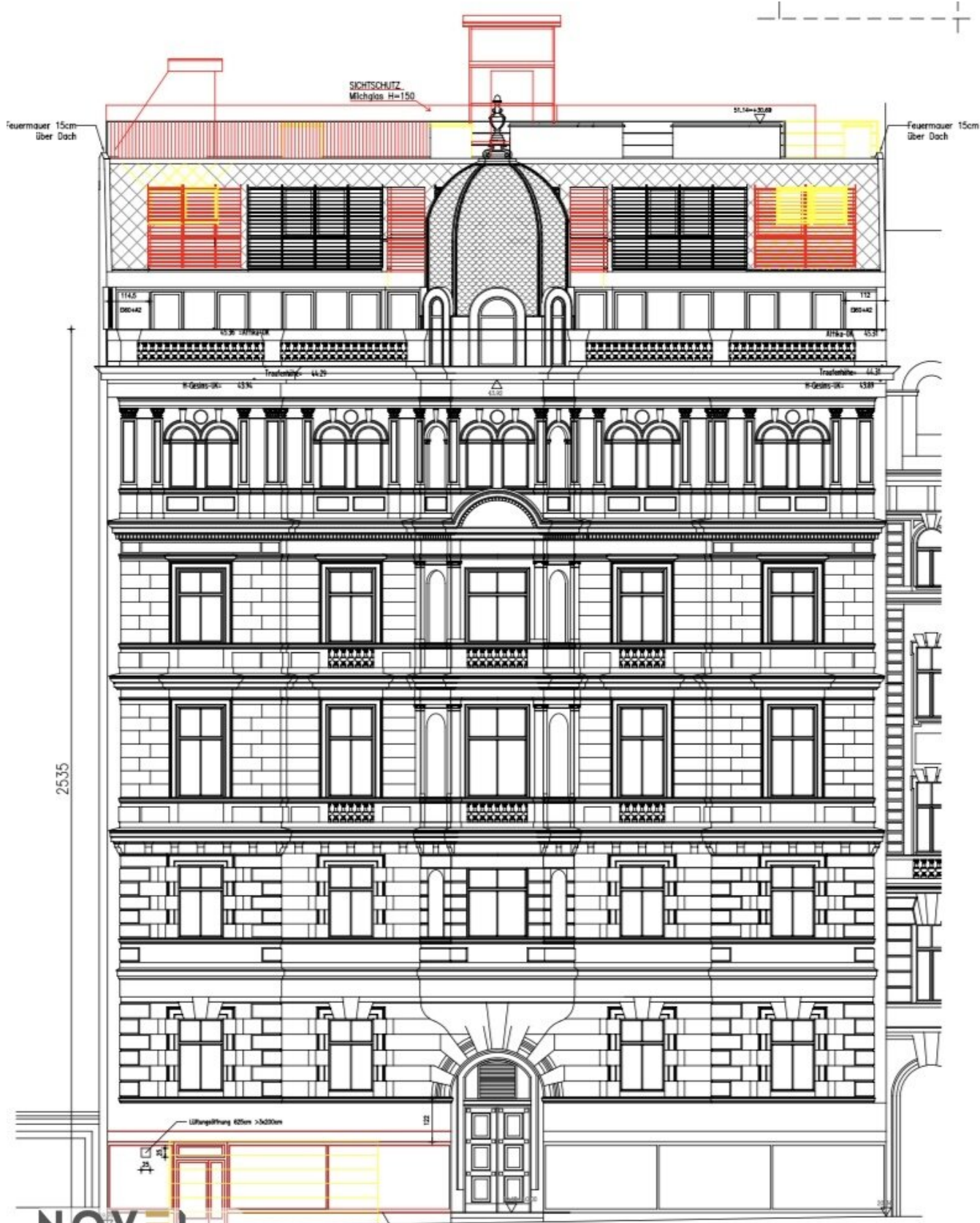


**NOVEL  
REAL**









# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

### PERFEKT FÜR BOTSCHAFTEN ODER ALS FIRMENSITZ

Zur Vermietung gelangt ein **komplett neu Saniertes Zinshaus** in hervorragender Lage im 3. Bezirk.

Dieses top-repräsentative Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. **1.960 m<sup>2</sup>**, welche sich auf 10 großzügige Wohneinheiten und einem 224,63m<sup>2</sup> großen Geschäftslokal verteilt ist. Das Gebäude wurde aufwendig kernsaniert. Durch die Nähe zum Schloss Belvedere und den nahegelegenen Botanischen Garten sowie den Schweizergarten ergeben sich zahlreiche Freizeit - und Erholungsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und ihrer lebendigen Lokalszene ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Kindergärten, Schulen, Museen sowie die Technische Universität Wien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus ist zurzeit bestandfrei daher besteht die Möglichkeit das gesamte Haus zu Mieten oder einzelne Einheiten. Das Haus einigt sich Perfekt für Botschaften oder für ein Repräsentativen Firmensitz.

### Flair von Historie und Zukunft;

Diese Adresse repräsentiert einen ganz eigenen Anspruch. Hier wird Geschichte in die Zukunft fortgeschrieben. In jeder einzelnen baulichen Maßnahme ist das Erbe der alten Wiener Baukunst erhalten und zugleich wurde Raum für moderne Anforderungen geschaffen. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz konnte so die Sprache des Gebäudes erhalten werden, hat jetzt aber einen ganz eigenen und neuen „Sound“.

### In einer der besten Lagen Wiens:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - **wenige Gehminuten von Schwarzenberger Platz / Ringstraße**. In weniger als 20 Gehminuten erreichen Sie auch die Staatsoper und Stephansplatz u.v.m. Die Lage bietet aber auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

## **Fakten**

Wohnfläche ca. **1.960 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche ca. **2.238 m<sup>2</sup>**

Freie Fläche ca. **180 m<sup>2</sup>**

9 Etagen (inkl. HP und Mezzanin)

Lift

Garagenplätze

## **Kosten**

**Mietzins Netto EUR 33.270,97 + Betriebskosten +Mwst.**

**Kaution ist nach Bonitätsprüfung zu Vereinbaren.**

**KEINE KURZZEIT VERMIETUNG UND HOTELERIE MÖGLICH....**

## **Exklusive, stilvolle Ausstattung:**

- komplett ausgestattete Luxus-Küche
- exklusive Bäder mit Doppelwaschbecken, Wanne und/oder Dusche
- Flügeltüren und hohe Räume
- Eichen-Parkettböden
- integrierte Deckenkühlungen
- Sicherheitstüre

- Fußbodenheizung mit Fernwärme

**Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Herrn Canakli unter der Telefon Nr. [+43 664 518 11 36](tel:+436645181136)**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap