

## **Wahrlich ein traumhaftes Altbaubüro**



**Objektnummer: 6440**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	122,19 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.020,53 €
<b>Kaltmiete</b>	3.330,89 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,36 €
<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



## Objektbeschreibung

In exzellenter Ringlage, unmittelbar beim MAK, stehen in einem äußerst attraktiven Jahrhundertbau zwei traumhafte Altbaubüroflächen zur Vermietung.

Das späthistoristische Eckhaus wurde 1900 von Carl Mayer erbaut. Es ist in den Formen der Neu-Wiener Renaissance errichtet worden und weist Halbsäulen- und Pilastergliederung sowie vor allem ein original erhaltenes steiles Walmdach auf. Bemerkenswert ist auch das Stuccolustro-verkleidete Foyer.

Beide Einheiten wurden, respektive werden, derzeit vom Eigentümer hochwertig generalsaniert und bieten sämtliche Ausstattungsparameter eines klassischen Jahrhundertwendebaus - wunderschöne Parkettböden, herrliche Altbaufügelüren und größtenteils traumhafte Stuckaturen.

On top gänzlich neue WC-Gruppen und Küchen.

Die kleinere Einheit im 1. OG bietet 3 zentral begehbare Räume zwischen 15m<sup>2</sup> und 43m<sup>2</sup>, eine neue Küche, getrennte WCs für Damen und Herren und einen Serverraum. Darüber hinaus stehen ein ringseitiger sowie ein hofseitiger Balkon für Raucher und Frischluftfanatiker zur Verfügung.

Die deutlich größere Bürofläche im 4. OG ist sofort bezugsfertig und besticht mit einem großzügigen Entreé und 11 Bürozimmern, von denen 10!! zentral begehbar sind. Als Highlight kann definitiv das 33m<sup>2</sup> Erkerzimmer bezeichnet werden.

Getrennte WC-Anlagen, eine wunderschöne Küche, ein „Putzkammerl“ und ein Serverraum runden das Raumangebot ab. Auch diese Einheit bietet einen kleinen hofseitigen Balkon.

Eine Parkgarage mit freien Plätzen befindet sich in ca.150m Gehdistanz.

**Verfügbare Flächen / Miete:**

- 1. OG / Top 5A: 122,19m<sup>2</sup> --- € 24,72/m<sup>2</sup>
- 4. OG / Top 8: 369,18m<sup>2</sup> --- € 25,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten Top 5A: € 2,54 (inkl. Lift und Wartung der Klimageräte)

Betriebskosten Top 8: € 2,54 (inkl. Lift und Wartung der Klimageräte)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

**Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

- Bus Linie 1A, 2A, 3A
- Straßenbahn Linie 1, 2
- U-Bahn Linie 3, 4
- Schnellbahn

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Stubenring

- Vordere Zollamtsstraße
- Franz Josefs Kai

## **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.