

## **Moderne Büros in bester Innenstadtnähe**



**Objektnummer: 6563**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	565,81 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.996,37 €
<b>Kaltmiete</b>	11.316,19 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.319,82 €
<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



## Objektbeschreibung

In der Operngasse in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk befindet sich das "OC 4" Bürohaus an der prominenten Adresse Operngasse 17-21.

Im 1. OG gibt es eine innenhofseitige Terrasse, die allen Mietern zur Verfügung steht.

- hochmodernes Bürohaus
- eindrucksvolle Architektur
- nahe des ersten Bezirks

Die großzügige Eingangshalle mit Lift-Lobby schafft eine eindrucksvolle Atmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Hohlraumboden mit Teppichfliesen, Fan-Coil für Heizung und Kühlung, Zutrittskontrolle bzw. Portier.

Eine hauseigene Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze.

In unmittelbarer Nähe befindet sich weiters die WIPARK-Garage unterhalb der TU.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, U2 und U4) ist optimal und die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung (Naschmarkt etc.) ist ausgezeichnet.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

- 3. OG/ Top 3.1.: 707,30m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>

- 3. OG/ Top 3.2.: 316,11m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Top 3.3.: 249,70 --- € 15,90/m<sup>2</sup>
- Kombination Top 3.1. + Top 3.2.: 1.023,41m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>
- Kombination Top 3.2. + Top 3.3.: 565,81m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>
- Kombination Top 3.1. + Top 3.2. + Top 3.3.: 1.273,11m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>
- 9. OG: 218,64m<sup>2</sup> --- € 15,90/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 4,10/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Kühlung)

**Parkplätze:** verfügbar

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A, 59A
- Straßenbahn Linie 62
- U-Bahn Linie 1, 2, 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Operngasse
- Margaretenstraße
- Wiedner Hauptstraße
- Paulanergasse
- Karlsplatz
- Wienzeile

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**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





## **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.