

## **Traumhaftes Altbaubüro nahe zur ehemaligen Börse**



**Objektnummer: 6762**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	147,60 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.321,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.169,70 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	848,70 €
<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 Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kempinski-Hotel, zur ehemaligen Börse, dem Rudolfsplatz und dem Schottenring und wurde vor wenigen Jahren einer Generalsanierung unterzogen.

In den unteren Etagen dieses attraktiven Altbaus wurden Büroflächen geschaffen, der Dachausbau bietet wunderschöne Wohnungen.

Das vakante Büro bietet derzeit auf knapp 150m<sup>2</sup> neben einem Vorraum und 2 WCs einen 40m<sup>2</sup> Raum mit einer vollausgestatteten Küche, der selbstverständlich auch als Arbeitszimmer, Begegnungsbereich, Besprechungszimmer oder Ähnliches genutzt werden kann.

Des Weiteren stehen drei Büroräume mit 12m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup> sowie 41m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine weitere Unterteilung ist ebenfalls möglich.

Hinsichtlich der Ausstattung kann sicherlich von einem „high-end“ Objekt gesprochen werden, um nachstehend nur einige Details zu nennen:

- Eichenparkett
- teils traumhafte Original-Flügeltüren
- originale Fensterläden
- voll ausgestattete Küche
- Stromversorgung und EDV-Cat 7 Verkabelung der Büroarbeitsplätze unter Putz

- hochwertigste LED Beleuchtung
- klimatisiert

**Betriebskosten:** € 5,75/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung, Kühlung, Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

???????Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 1A, 3A, 40A
- Straßenbahn Linie Ringlinien, 31, 71
- U Bahn Linie U2, U4

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Schottenring
- Franz Josefs Kai
- Rudolfsplatz
- Neutorgasse

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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.