

## TOP Altbaubüros in herrschaftlichem Altbau



**Objektnummer: 6810**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	140,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.228,69 €
<b>Kaltmiete</b>	3.786,19 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	557,50 €
<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

Das ehemals zur britischen Botschaft gehörende Bürogebäude in zurückhaltenden neoklassizistischen Formen wurde 1913/14 von Ernst Epstein erbaut. Oberhalb der Portalanlage mit dorischen Freisäulen sind die Geschoße mit ionischen Riesensäulen gegliedert. Auch das marmorverkleidete Vestibül und das prunkvolle Stiegenhaus sind auf Repräsentation ausgerichtet.

In diesem herrschaftlichen Objekt stehen zwei traumhafte Altbaubüros zur zeitnahen Anmietung bereit.

Die etwa 200m<sup>2</sup> im HP bestechen durch einen tollen Grundriss mit 6 Büroräumen mit 24m<sup>2</sup> - 28m<sup>2</sup>, einer großzügigen Teeküche samt Sozialraum und getrennten WCs für Damen und Herren.

Trotz der Lage im HP sind alle Zimmer extrem hell und bieten eine exzellente Ausstattung mit herrlichen Fischgrät-Parkett Böden, großzügigen Flügeltüren und Kastenfenstern.

Bei Bedarf ist der Eigentümer auch bereit, sämtliche Räume mit einer Kühlung auszurüsten (Aufpreis von € 1,00/m<sup>2</sup> auf die Nettomiete).

Im 1. OG erwarten Sie auf der gesamten Etage 470m<sup>2</sup> Bürofläche mit traumhaften Originaldetails und einer sensationellen historischen Holzbibliothek.

Schnappen Sie frische Luft auf einem der 6 kleinen Balkone oder nutzen Sie den Freiraum für die Zigarette zwischendurch.

11 Büroräume, davon 10 zentral begehbar, in unterschiedlichen Größen mit bis zu 50m<sup>2</sup> bieten ein grandioses Arbeitsumfeld.

2 Teeküchen, ein geräumiges Lager, das bei Bedarf in einen zusätzlichen Arbeitsraum umfunktioniert werden könnte, und 3 Nassräume vervollständigen das Raumangebot.

Die Einheit wird in Abstimmung mit dem neuen Mieter vom Eigentümer saniert. Der Einbau einer Kühlung wäre noch zu prüfen.

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, in der Parkplätze angemietet werden können.

**Verfügbare Flächen:**

- Hochparterre: 200,54m<sup>2</sup> --- € 16,10/m<sup>2</sup> (inkl. Kühlung € 17,10/m<sup>2</sup>)
- 1. OG.: 470,00m<sup>2</sup> --- € 16,50/m<sup>2</sup> (inkl. Kühlung: Preis auf Anfrage)

**Betriebskosten:** € 2,78/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung)

**Stellplatz:** € 173,40/mtl.

**Stellplatz E-Ladestation:** € 215,40/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A

- Straßenbahn Linie 71, O
- S-Bahn Linie 1, 2, 3, 7

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Rennweg
- Neulinggasse
- Strohgasse
- Ungargasse

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.