

**Einfach prachtvoll!**



**Objektnummer: 6809**  
**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>	1924
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	359,56 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	136,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.932,74 €
<b>Kaltmiete</b>	7.302,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.369,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

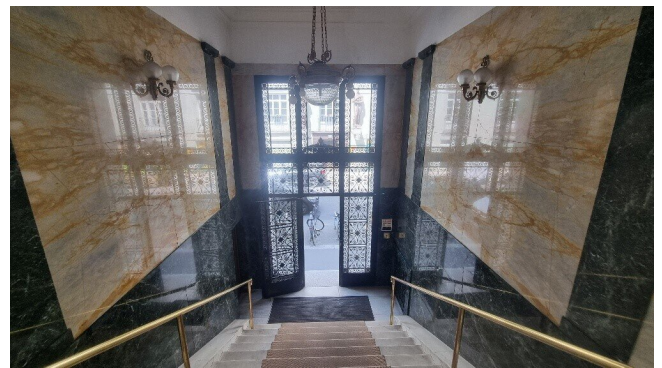
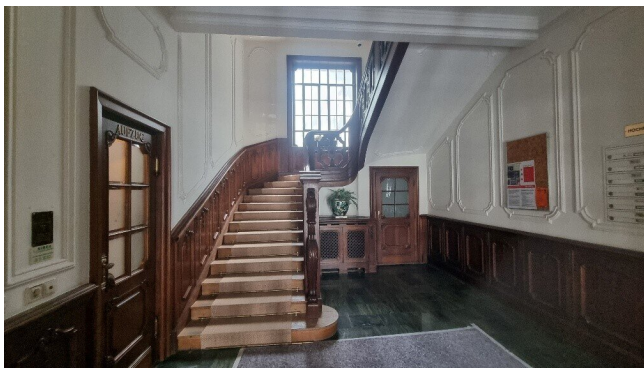


### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545









## Objektbeschreibung

Die vakante Bürofläche befindet sich einem prachtvollen und palaisartigen Altbau, der 1924 von Ernst Epstein errichtet wurde.

Sie umfasst das gesamte Mezzanin und wird in Abstimmung mit dem neuen Mieter saniert, wobei selbstverständlich bereits Vorleistungen des Eigentümers getätigt werden, sodass ein Bezug etwa 3 Monate nach Vertragsunterzeichnung möglich ist.

Das Büro besticht durch herrliche Raumhöhen, teils prächtigem Stuck und Holzvertäfelungen an den Wänden. Parkettböden, teils als Intarsienparkett ausgeführt und Flügeltüren verstehen sich von selbst.

Selbstverständlich sind sämtliche Zimmer klimatisiert.

Unterschiedlichste Raumgrößen von bis zu knapp 50m<sup>2</sup> bieten ideale Arbeitsbedingungen für den neuen Mieter, eine Loggia mit knapp 9m<sup>2</sup> Raum für eine kurze Verschnaufpause oder die Zigarette zwischendurch.

Sie werden begeistert sein, denn schon alleine das hölzerne Stiegenhaus ist eine Vorortbesichtigung wert.

**Betriebskosten:** € 3,81/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A
- Straßenbahn Linie O
- U Bahn Linie U3 Rochusmarkt
- U4 Stadtpark

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Strohgasse
- Ungargasse
- Landstraßer Hauptstraße
- Am Heumarkt
- Bahngasse

## 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 <500m  
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.