

## Altbaubüro mit Terrassen



**Objektnummer: 6988**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 198,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 58,48 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,06                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.108,60 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.633,30 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 15,70 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 524,70 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 726,66 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



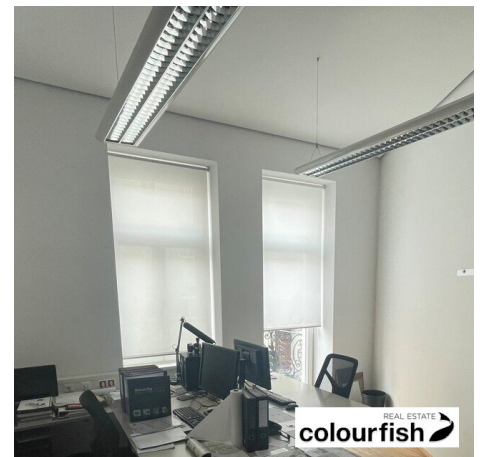
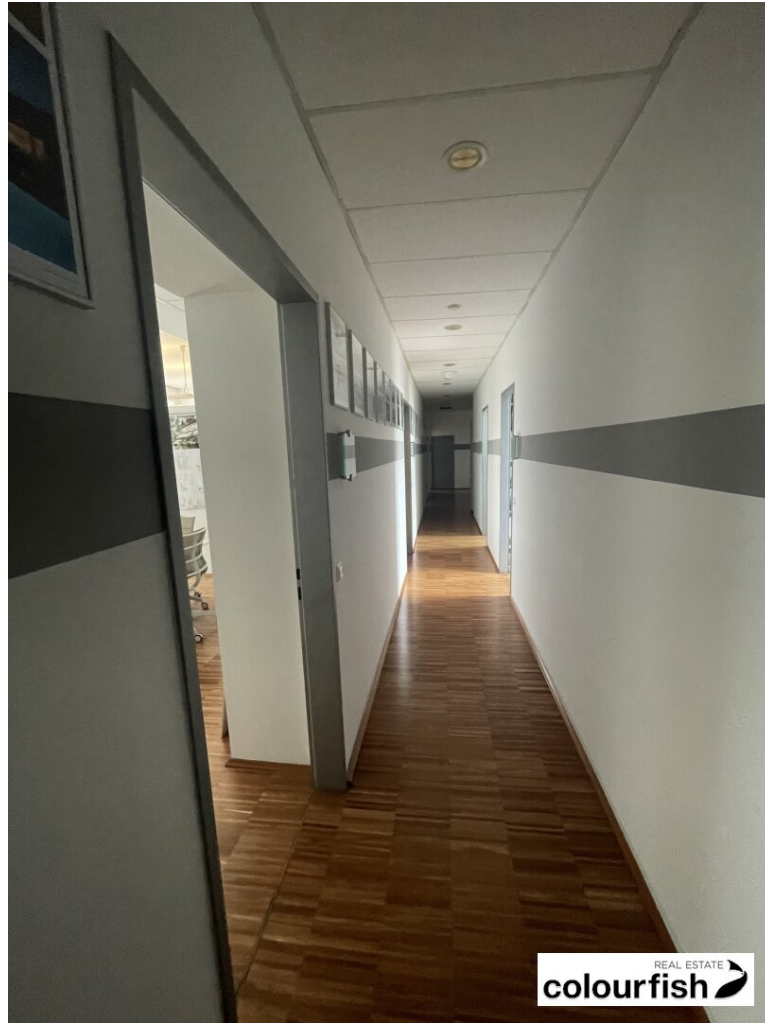
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





2.00 12  
Σ 60

FLUCHTWEG

NR 2 00 0  
TERRASSE  
12,80  
REINWÄRTS

SCHNITT  
SIEHE PLAN NR.  
BL. DIA 001

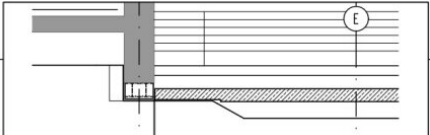
KIESSTREIFEN

SCHNITT 1-1  
SIEHE PLAN NR. BLA 0013

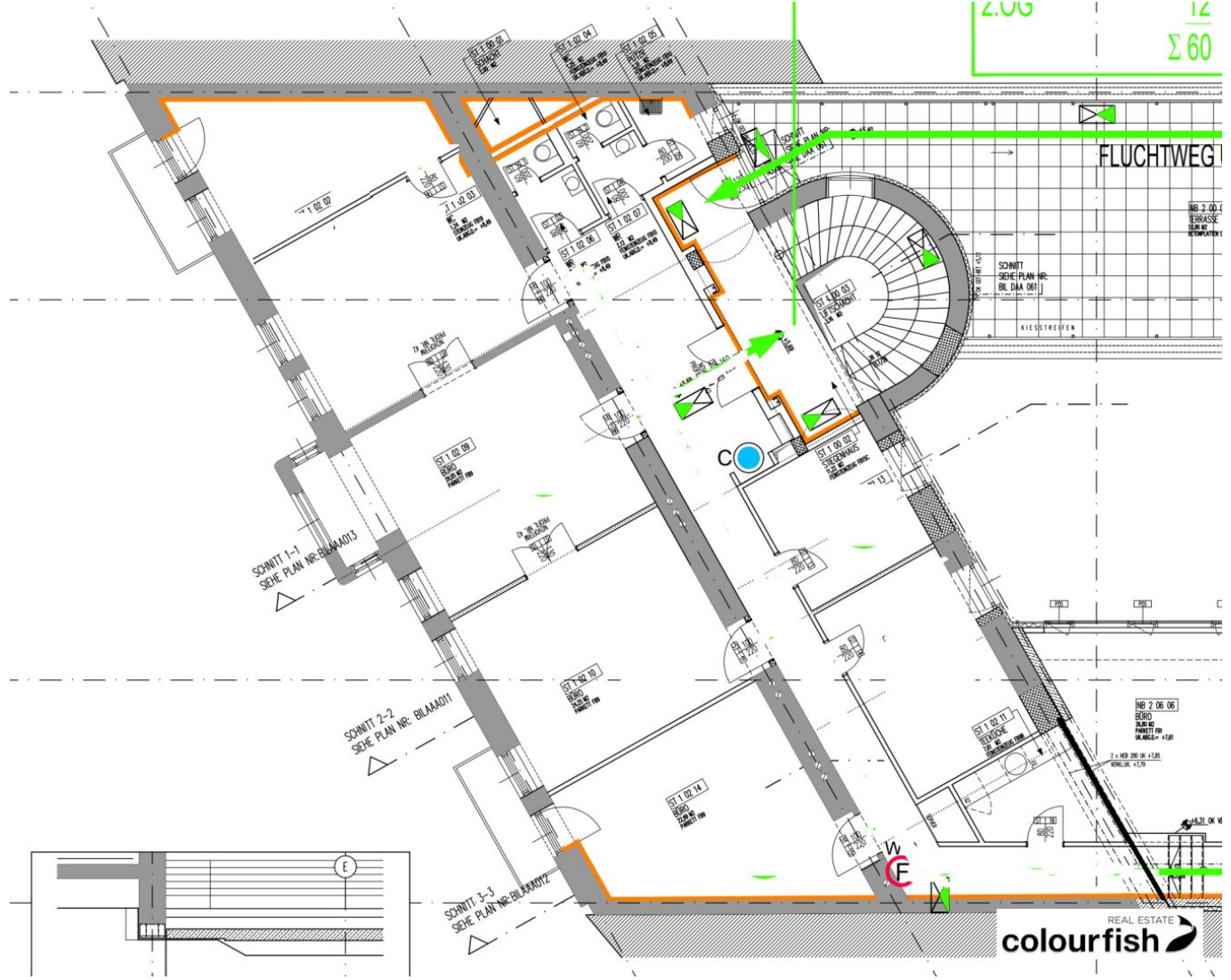
SCHNITT 2-2  
SIEHE PLAN NR. BLA 0011

SCHNITT 3-3  
SIEHE PLAN NR. BLA 0012

NR 2 06 06  
BÜRO  
PLATZ NR.  
BLA 0011 + 1301  
2 x 10,00 m x 11,00 m  
EBENL. 1,19



REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage in Döbling kommt dieses Altbaubüro im ersten Stock eines gepflegten Altbaus zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in fünf straßenseitige Büroräume, zwei Innenhofbüros, Teeküche und getrennte Sanitäranlagen. Den beiden Eckräumen sind zwei kleine Balkone vorgelagert. Über das allgemeine Stiegenhaus kann auf der gleichen Geschoßebene eine attraktive großzügige Dachterasse mit genutzt werden. Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar. Die hauseigene Tiefgarage ist über den Lift erreichbar.

Der äußerst gepflegte Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Altbau mit gegliederter Fassade sowie zwei modernen Gebäudeteilen im Innenhof. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift. Die Heizung bzw. Kühlung erfolgt über Fan Coils. Die Verkabelung erfolgt über Fensterbank – Kabelkanäle. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze dazu gemietet werden.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die Nähe zur U6-Station Nußdorfer Straße bzw. U4/U6 Station Spittelau sowie den Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Altbau 1.OG: ca. 198 m<sup>2</sup> zzgl. Balkone und Terrassenmitbenutzung

Miete netto: € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen:**

Neubau EG: ca. 150 m<sup>2</sup> - netto € 13,34/m<sup>2</sup>/Monat

Neubau rechts 1. OG: ca. 296 m<sup>2</sup> - netto: € 14,00/m<sup>2</sup>/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

Rückgebäude 3. OG. ca. 69 m<sup>2</sup> - netto € 13,70/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Industrieparkettböden
- Kühlung/Heizung über FanCoils
- ausgestattete Teeküchen
- Balkone und Dachterrassenmitbeutzung
- Bürobeleuchtung
- IT Verkabelung über Fensterbankkabelkanäle
- Aufzug
- ausgestattete Sanitäreinheiten

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 37, 38

**Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap