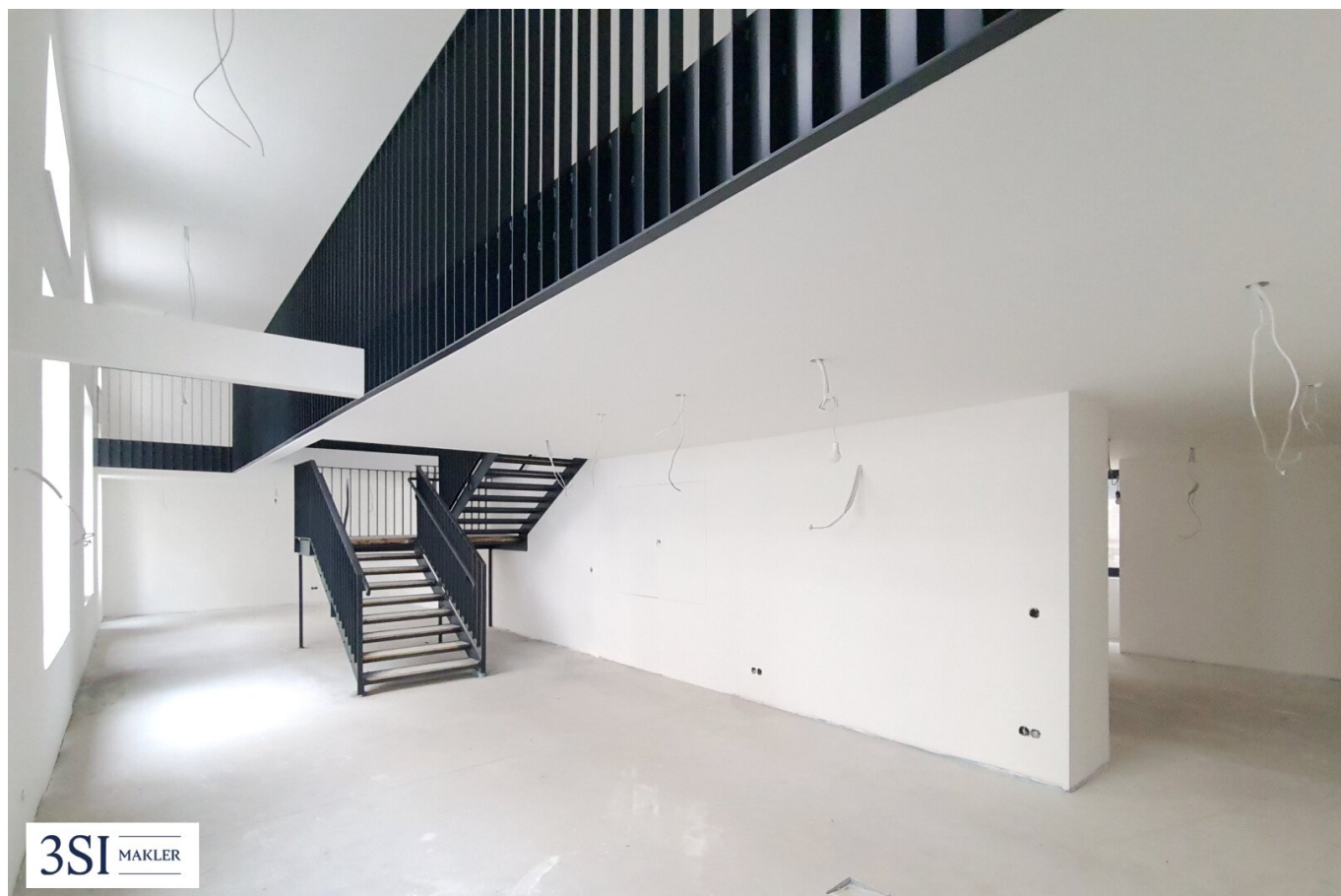


## **Außergewöhnliches BÜRO-LOFT in repräsentativem Stilaltbau am Wallensteinplatz**



**Objektnummer: 19806**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Meißl-Straße 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	527,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
WC:	3
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	6.069,01 €
Kaltmiete	6.989,09 €
Betriebskosten:	920,08 €
USt.:	1.397,82 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

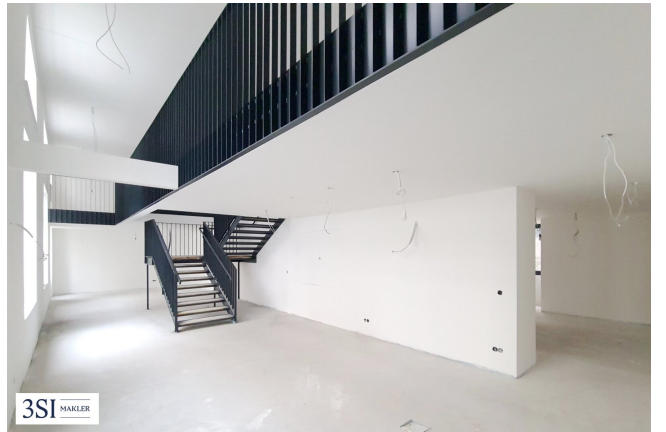
## Ihr Ansprechpartner



### Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51













3SI MAKLER



Erdgeschoß - Ebene 0

Nutzflächen:

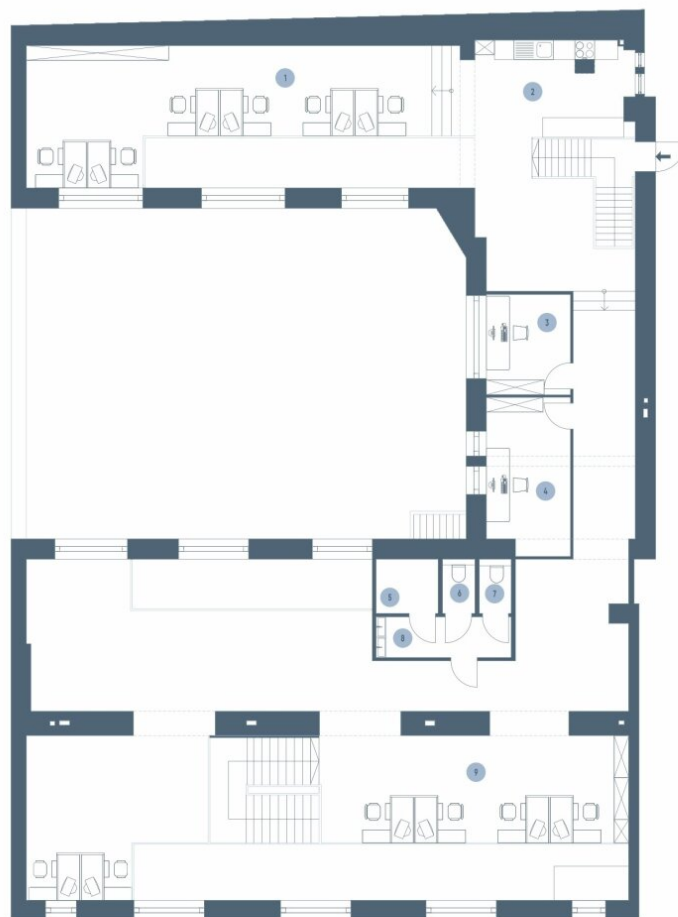
1	Büro	15.06 m <sup>2</sup>
2	Besprechungsraum	13.85 m <sup>2</sup>
3	Büro	9.67 m <sup>2</sup>
4	Archive	16.11 m <sup>2</sup>
5	Gang/Stgh	50.60 m <sup>2</sup>
6	Büro	12.28 m <sup>2</sup>
7	WC-H	4.18 m <sup>2</sup>
8	WC-H	1.85 m <sup>2</sup>
9	Teeküche	59.79 m <sup>2</sup>
10	WC-D	5.60 m <sup>2</sup>
11	AR	3.84 m <sup>2</sup>
12	WC-D	1.44 m <sup>2</sup>
13	WC-D	1.44 m <sup>2</sup>
14	Büro	14.25 m <sup>2</sup>
15	Büro	15.82 m <sup>2</sup>
16	Büro	75.05 m <sup>2</sup>



Galeriegeschoß - Ebene 1

Nutzflächen:

1	Galerie/Büro	39,11 m <sup>2</sup>
2	Teeküche	30,06 m <sup>2</sup>
3	Büro	7,73 m <sup>2</sup>
4	Büro	11,48 m <sup>2</sup>
5	AR	3,13 m <sup>2</sup>
6	WC	1,44 m <sup>2</sup>
7	WC	1,44 m <sup>2</sup>
8	VR	5,07 m <sup>2</sup>
9	Galerie/Büro	131,23 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Trendige Büro- oder Geschäftsfläche in frequentierter Lage am Wallensteinplatz**

Nahe Augarten und Wallensteinplatz wird ein weitläufiges Geschäftslokal angeboten, welches sich über zwei Ebenen erstreckt und ca. 528m<sup>2</sup> groß ist. Die Gewerbefläche befindet sich in einem attraktiven Stilaltbau und überzeugt mit ihrer modernen Architektur im Inneren. Aktuell wird der Bereich als Edelrohbau angeboten und kann ideal an die individuellen Bedürfnisse des neuen Mieters angepasst werden.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der modernen Geschäftsfläche sind vielfältig, aktuell verfügt sie über 10-12 Büros/Räumlichkeiten zuzüglich 3 Galerieflächen.

Die Räume können als Arbeitsbereiche, Besprechungszimmer oder kreative Arbeitsflächen genutzt werden, während die Galerieflächen sich ideal für Präsentationen, Ausstellungen oder spezielle Veranstaltungen eignen.

#### **Eckdaten:**

- moderner Erstbezug nach Sanierung
- ca. 528m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Hofterrasse
- 12-13 Büros / Arbeitsflächen (auf 2 Etagen)
- großzügiger Innenhofbereich
- große straßenseitige Schaufenster
- optimale Infrastruktur
- frequentierte Lage beim Wallensteinplatz
- moderne Ausstattung

- sehr gute öffentliche Anbindung

Der Vermieter bietet ein unbefristetes Mietverhältnis an, Mietbeginn ist ab sofort möglich.

Gesamtmiete brutto: € 8.386,91-

In der Miete sind verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Heizung nicht enthalten.

Kaution: 3-6 BMM

## **Wallensteinplatz / Ecke Karl-Meißl-Straße - Stadtleben im Wandel der Zeit**

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau am Wallsteinplatz / Ecke Karl-Meißl-Straße befindet sich in einer gefragten Wohn- / & Geschäftsgegend des 20. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert.

Die Infrastruktur ist optimal, da durch die Wallensteinstraße alle Bedürfnisse des täglichen Alltags gedeckt werden. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt auch der Augarten, der ideal für Kinder zum Spielen oder Genießen im Grünen einlädt. Die Straßenbahnlinien 5, 31, 33 sind fußläufig in 5 Gehminuten erreichbar, auch die U-Bahn-Station U4 "Friedensbrücke" ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Vermieterin stehen. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <150m

Klinik <1.050m

Krankenhaus <1.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <100m

Universität <900m

Höhere Schule <625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.125m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <150m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap