

## Modernes Bürohaus in dominanter Lage



**Objektnummer: 6854**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	159,87 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.357,27 €
<b>Kaltmiete</b>	4.260,53 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	903,26 €
<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

Dieses moderne Büro befindet sich in zentraler Lage im zweiten Wiener Gemeindebezirk.

Durch die Lage nahe der Praterstraße, verfügt das Objekt über eine perfekte Verkehrsanbindung. Zahlreiche Lokalitäten bzw. Geschäfte sind in unmittelbarer Umgebung. Die Innenstadt ist fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Die verfügbare Fläche befindet sich im 6.Obergeschoss, bietet eine herrliche Terrasse und kann barrierefrei mit dem Lift erreicht werden.

Neben der hauseigenen Garage punktet das Objekt unter anderem auch mit einem großzügigen Eingangsbereich und einer moderner CAT-Verkabelung.

Einige Details zur Ausstattung vorweg:

- Teppichboden
- Kühlung
- moderne CAT-Verkabelung
- abgependelte Leuchten
- außenliegender Sonnenschutz
- Garage im Haus

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 5A
- Straßenbahn Linie 1, 2
- U-Bahn Linie 1, 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Praterstraße
- Untere Donaustraße
- Franz Josefs Kai

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**





Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**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 <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.