

**Attraktive Bürofläche in der Dorotheergasse -  
repräsentativer Stilaltbau**



**Objektnummer: 271543566**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	135,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.711,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.974,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,64 €
<b>USt.:</b>	594,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lukas Suk**

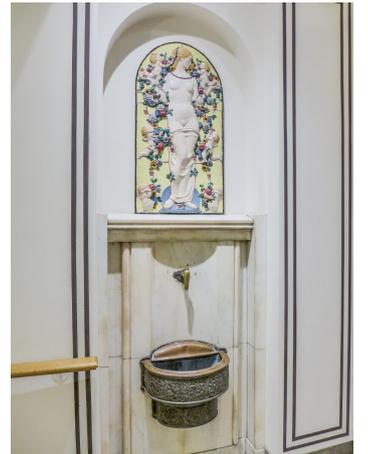
Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

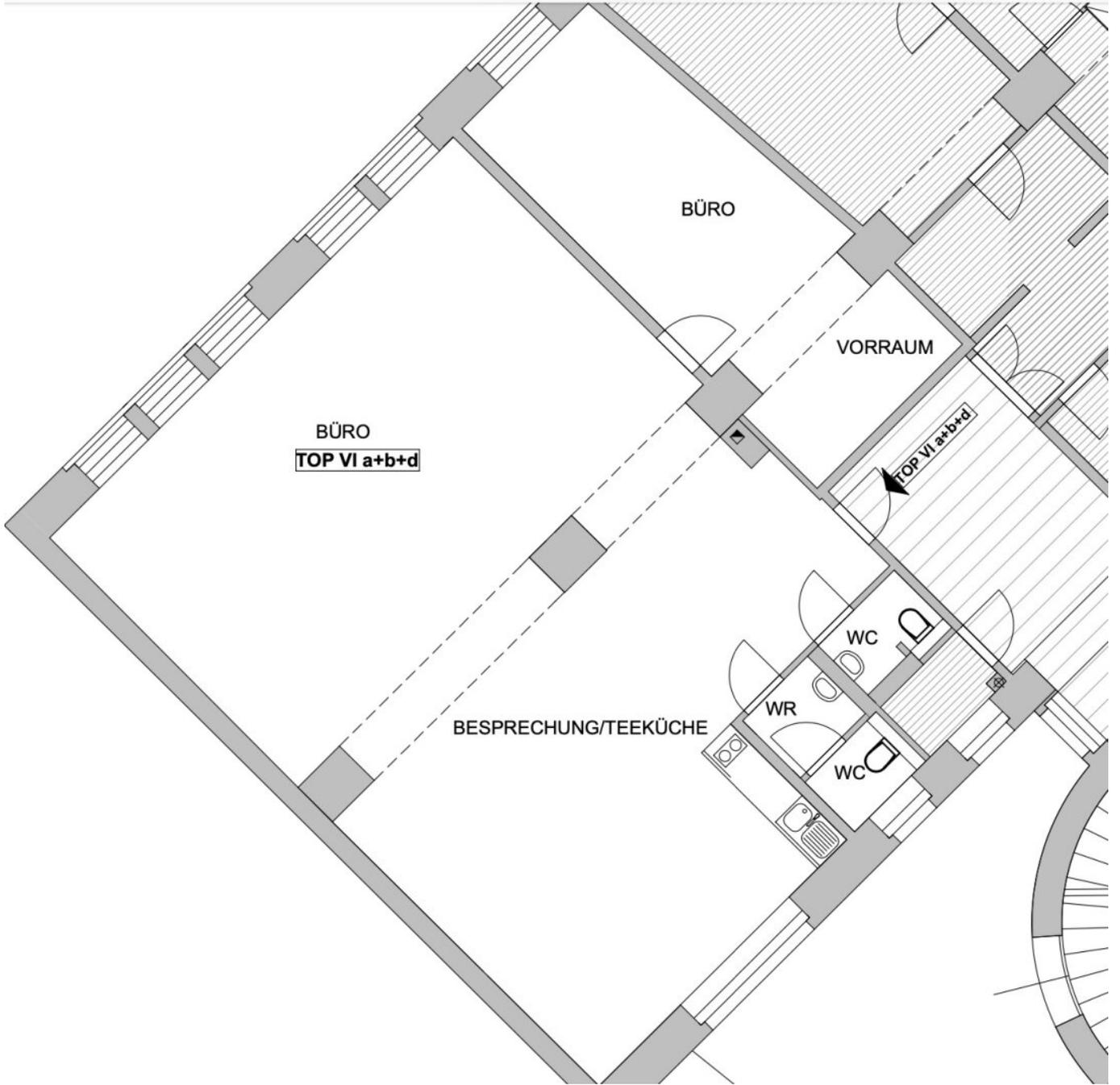
T +43 676 7304391











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt ein sehr attraktives Büro in einem repräsentativen Altbau in der Dorotheergasse.

Direkt ums Eck befinden sich der **Stephansplatz**, der **Graben**, sowie die **Kärntner Straße**.

Das Büro befindet sich im 4. Liftstock und ist wie folgt aufgeteilt:

### Aufteilung:

- Vorraum
- 2 getrennte Toiletten
- Wirtschaftsraum
- Besprechungsraum mit Teeküche
- 2 Büros

### Highlights:

- sehr gute und attraktive Innenstadt-Lage
- ansprechende Aufteilung
- sehr gute Anbindung

## **Kosteninformationen:**

Miete: 20 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Betriebskosten: 1,94 EUR /m<sup>2</sup> / Monat netto

Gesamt: 2.974,64 zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Akontokosten für die Fernwärme betragen derzeit € 1,63 /m<sup>2</sup>.

**Kontaktieren Sie uns jederzeit** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin (gerne auch spät abends oder am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap