

## **Ein Blick auf Schönbrunn und die Gloriette**



**Objektnummer: 6896**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.755,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	455,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

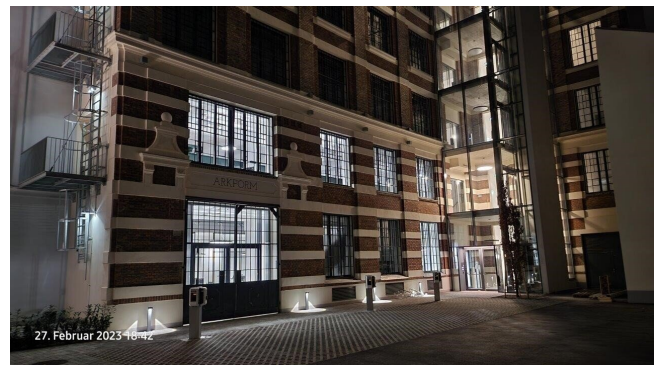


### Harald Rank

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 Verfügung.





## Objektbeschreibung

Aus der ehemaligen Gaszählerfabrik entstand ein Bürohaus mit einer Fläche von über 4.000m<sup>2</sup> mit Blick über Wien bzw. auf Schönbrunn.

Die zwei historischen Gebäudetrakte wurden zu modernen Büros umgebaut, bei denen der Wohlfühlfaktor nicht zu kurz kommt.

In fußläufiger Distanz zur U-Bahn steht im Straßentrakt eine traumhafte Bürofläche mit ca. 130m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Die in Untermiete angebotene Einheit bietet derzeit einen riesigen Arbeitsraum mit über 93m<sup>2</sup> (teilbar) und einen abgetrennten Bereich mit etwa 26m<sup>2</sup>, der sich z.B.: hervorragend als Besprechungsraum eignet.

Getrennte WCs für Damen und Herren und eine walk-in Dusche werden mit dem Hauptmieter geshared, die Bürofläche ist aber selbstverständlich exklusiv.

Die Fläche befindet sich derzeit noch im Edelrohbau, sodass Sie beim Bodenbelag noch zwischen einem Vinylboden in Holzoptik, einem Teppich oder, passend zum Industriecharakter der Gesamtimmobilie, einem geschliffenen und versiegelten Heizestrich wählen können.

Gerne können Sie auch den gemütlichen Sozialbereich samt Küche des Hauptmieters mitnutzen oder aber Sie entscheiden sich für Ihre eigene Teeküche.

Die angebotene Büroeinheit bietet eine exzellente natürliche Belichtung und einen teils prachtvollen Ausblick auf Schönbrunn und die Gloriette, somit ein traumhaftes Ambiente für die vielen Stunden, die man täglich in der Arbeit verbringt.

Zur nachhaltigen Reduzierung der Energiekosten wurde die Fläche mit einer Fußbodenheizung versehen, die zonenweise regulierbar ist. Und selbstverständlich ist das Büro auch durchgehend klimatisiert.

Die Einheit ist barrierefrei erreichbar und für die Einleitung der am Markt befindlichen Kommunikationssysteme vorbereitet. Glasfaseranschluss inklusive!

Im Gegensatz zu vielen anderen ehemaligen Industriebauten, die mehrheitlich schlecht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, erreichen Sie sowohl die U-Bahn, als auch den Bus, in wenigen Gehminuten.

Des Weiteren sind sowohl die Westautobahn, als auch die Südbahn exzellent erreichbar.

**Betriebskosten:** € 3,50/m<sup>2</sup> (inkl. Lift, Heizung und Kühlung)

**Parkplätze:** à € 80,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 12A
- U-Bahn Linie 3

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Goldschlagstraße
- Linzerstraße
- Schmelzbrücke

- Gürtel
- Schlossallee
- Johnstraße

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

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.