

**Hochwertig ausgestattete Bürofläche im Stilaltbau - 5  
Zimmer + Balkon - unbefristet - Nähe Rathaus und  
Parlament**



**Objektnummer: 271543828**

**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>	212,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.598,41 €
<b>Kaltmiete</b>	5.228,46 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	630,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

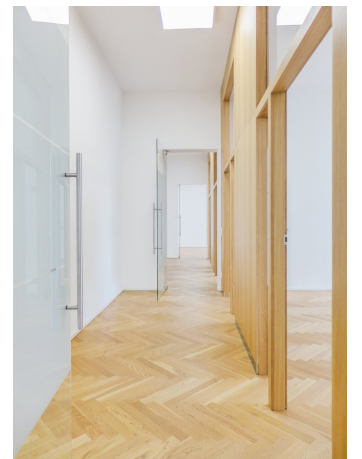
T +43 660 922 93 92







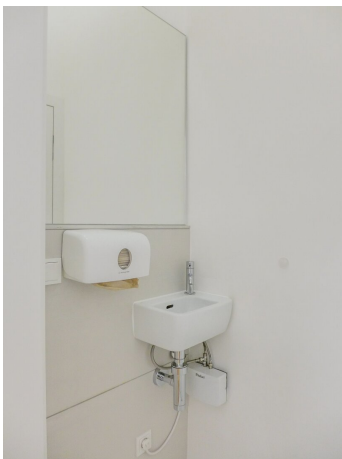


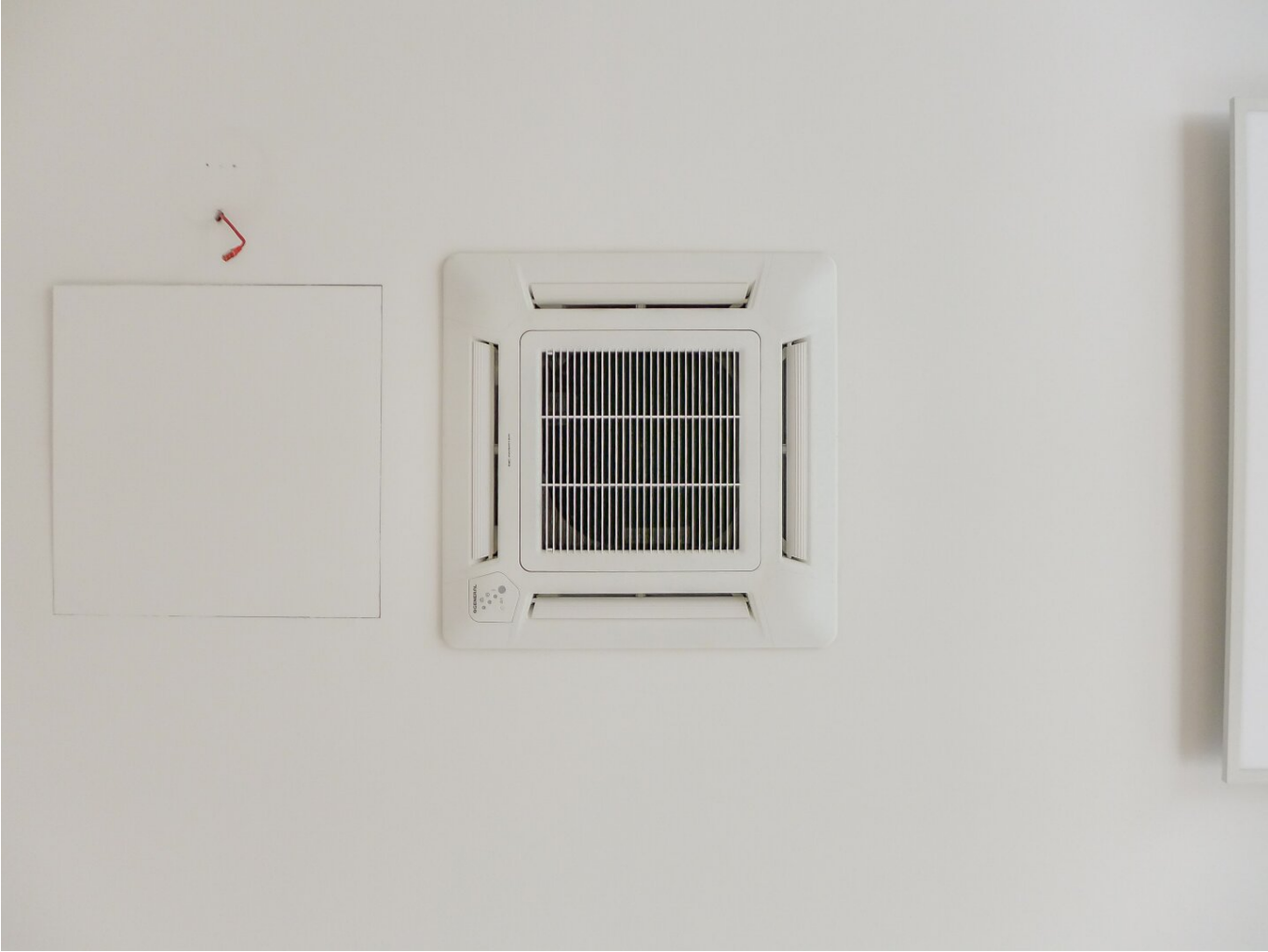
















0 1m 5m

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürofläche liegt im 3.Stock eines **imposanten Stilaltbaus Nähe Rathaus und Parlament**. Das Gebäude mit **reichlich gegliederter Fassade** wurde unter Berücksichtigung der historischen Substanz **umfassend saniert** und ausgebaut. Neben der **hochwertigen Ausstattung** und **praktischen Aufteilung** besticht das Büro besonders durch das **gepflegte und repräsentative Erscheinungsbild** des Gebäudes.

Im **angrenzenden 8. Wiener Gemeindebezirk** findet man eine Vielzahl an unterschiedlichsten Restaurants und Cafés, sowie durch die nahegelegene **Josefstädter Straße** viele Geschäfte des täglichen Bedarfs. Im Nachbargebäude gewährleistet ein großer Supermarkt die Nahversorgung. Das **Museumsquartier** mit seiner beliebten Kultur- und Lokalszene ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Fläche wird **unbefristet** vermietet.

### Aufteilung:

- geräumiges Entree/Vorraum
- 5 getrennt begehbare Büroräume
- Küche
- Getrennte Toiletten
- Abstellraum
- Balkon

## Highlights:

- erstklassige Innenstadtlage
- Parkmöglichkeiten in der Parkgarage ums Eck
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U3, U2)
- nahe Einkaufsmöglichkeiten und Lokale
- repräsentativer Stilaltbau
- Klimatisierung
- Parkett

## Anbindung:

- U2 Rathaus, U3 Volkstheater
- Straßenbahn: 2, 46

## Kostenübersicht:

Hauptmietzins: €21,65/qm

Betriebskosten (Netto): €2,97/qm

**HMZ + BK (zzgl. 20% USt.): 5.228,46 €**

HMZ + BK (inkl. 20% USt.): 6.274,15 €

Beheizt wird mittels Zentralheizung. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit 309,12€ inkl. USt.

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

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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.