

## **Zentrales historisches Innenstadtbüro mit wunderschönen Stadtparkblick**



Besprechungszimmer/ Eckbüro

**Objektnummer: 889**

**Eine Immobilie von Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>              | 1864                                     |
| <b>Zustand:</b>              | Voll_saniert                             |
| <b>Möbliert:</b>             | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 479,99 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>           | 479,37 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>               | 16                                       |
| <b>WC:</b>                   | 2  |
| <b>Balkone:</b>              | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>E</b> 138,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 20,00 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner



### Manfred Naber

Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH  
Graben 28/1/12  
1010 Wien, Innere Stadt

T +43 680 4464764  
H +43 680 4464764

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





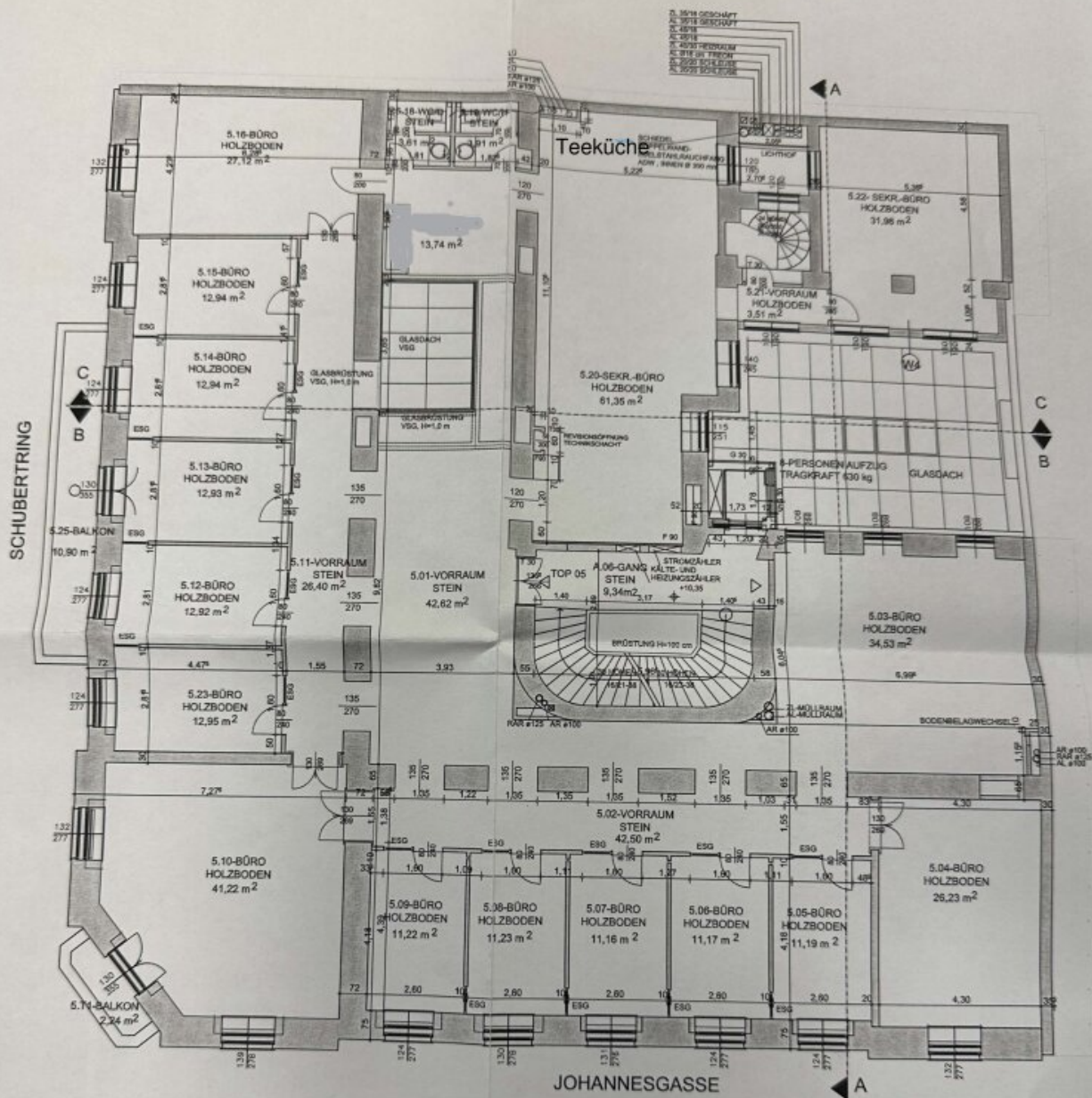












## 2. STOCK

### ANMERKUNG:

- 1) Alle innenliegenden Räume wie Teeküchen, Technikräume, Lager, Archive, Gänge und Sanitärräume werden wirksam ins Freie entlüftet!
- 2) Alle Bodenbeläge B1, Q1 (Holz Eichenbrettboden)!
- 3) Alle Kanalleitungen in PVC hart!
- 4) Heizung: Zentralheizung - Gaskesselanlage im Kellergeschoß  
Wohnungen - Wärmezentrale (Gas) - Zentralheizung
- 5) Klimatisierung: Kältezentrale im Kellergeschoß - nicht Gegenstand der Verhandlung!  
Kondensator am Flachdach des Nebengebäudes - am Dach des Hauptgebäudes  
4-Leiter-Fan-Coils in den Büroräumen

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt liegt im 2. Stock des historischen, innerstädtischen Altbaus.

Es verfügt im Erdgeschoss über einen repräsentativen Eingangsbereich und ist durch einen modernen Glaslift erschlossen.

Insgesamt verfügt die Büroetage über eine Fläche von ca. 479 m<sup>2</sup> und 16 Räume.

Das Büro wird teilmöbliert übergeben und ermöglicht daher einen umgehenden Bezug.

Durch die räumliche Ausgestaltung mit 10 Einzelbüros, sowie 3 großzügigen repräsentativen Eckbüros eignet sich das Objekt ideal für Anwaltskanzleien, Steuerberater und andere Dienstleistungsunternehmen. Neben den Einzelbüros, die in der Vergangenheit auch als ansehnliche Besprechungszimmer genutzt wurden, verfügt das Büro weiters über 2 Großraumbüroflächen, die ausreichend Platz für weitere Arbeitsplätze bietet. Trotz der modernen ansehnlichen Möblierung wird vom Eigentümer keine Ablöse in Rechnung gestellt. Zusätzlich gibt es noch einen Aufenthaltsraum mit Küchenzeile.

Lage:

Der ehrwürdige Eck-Altbau wurde 1864 von Architekt Romano Johann erbaut und liegt direkt an der historischen Ringstraße. Die meisten Einzelbüros, sowie ein Großteil der weiteren Räumlichkeiten verfügen einen wunderschönen Blick auf den vis-à-vis gelegenen Wiener Stadtpark.

Neben einer Bankfiliale im Erdgeschoß, handelt es sich auch bei den anderen Mietern im Haus um renommierte Unternehmen, welche einem professionellen eigenen Unternehmensauftritt dienlich sind.

In unmittelbarer Nähe vom Objekt befinden sich neben zahlreichen Ministerien, renommierten Unternehmen und bekannten Wiener Sehenswürdigkeiten, eine Vielzahl von Restaurants und Hotels. Neben der beschriebenen Nähe zur vorhandenen Infrastruktur besteht auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie durch den unmittelbare gegenüberliegenden Stadtpark eine hervorragende Möglichkeit der Naherholung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **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