

## **5 Gehminuten zur U-Bahn - Ein Loft wie aus dem Bilderbuch**



**Objektnummer: 5983**

**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>Baujahr:</b>	1889
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	441,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	83,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.404,94 €
<b>Kaltmiete</b>	7.730,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.325,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



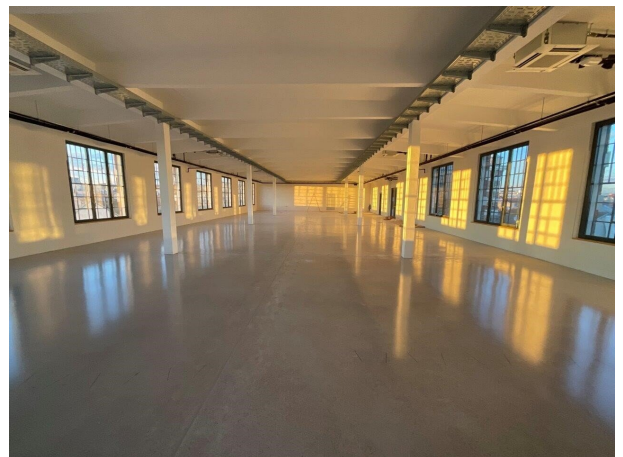
### Harald Rank

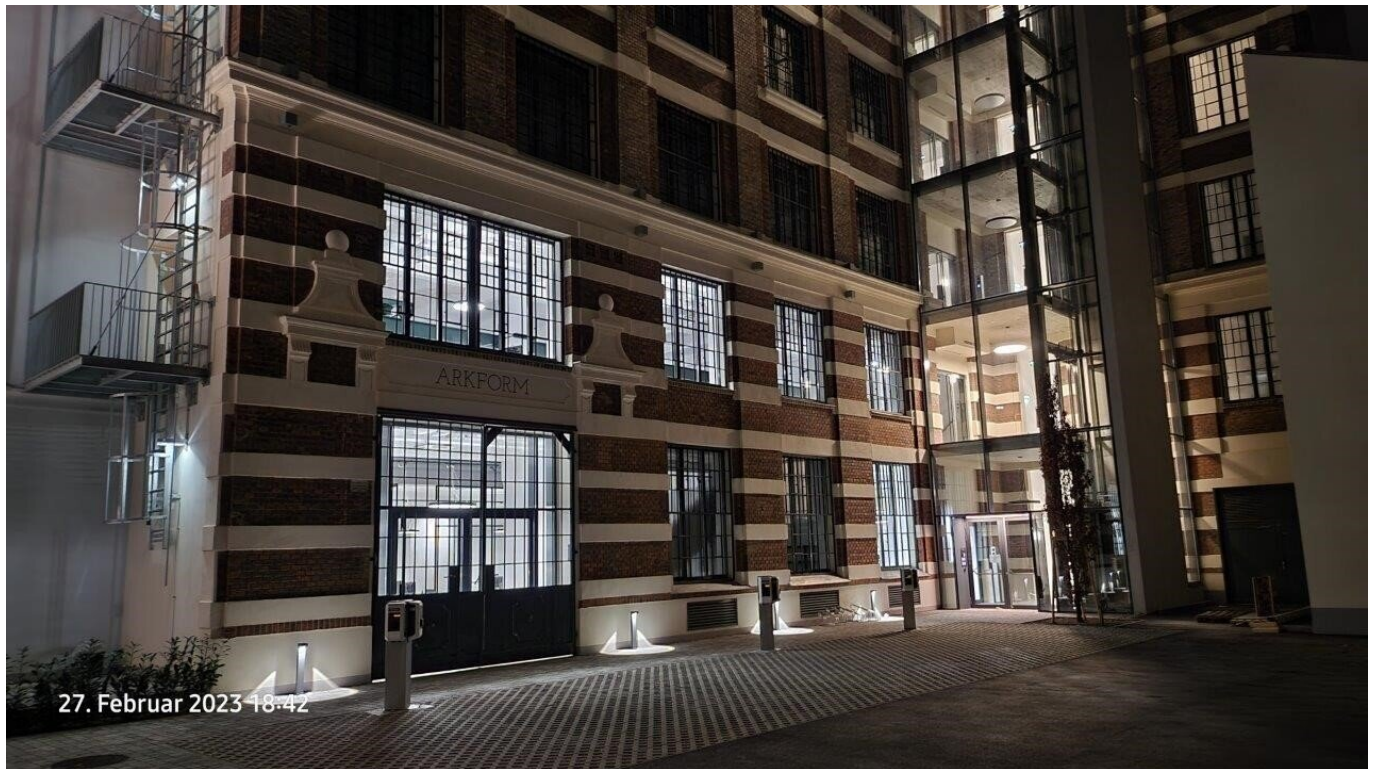
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





## Objektbeschreibung

### **Sichern Sie sich die letzte freie Etage im ehemaligen Fabrikstrakt!**

Nach über 100 Jahren als Verwaltungs-, Fabriks- und Lagerimmobilie wurde die ehemalige Gaszählerfabrik hochwertig saniert und erstrahlt seit einiger Zeit in neuem Glanz.

Der ehemalige Industrietrakt, eines der allerersten Eisenbetongebäude Wiens und zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt, bietet seinen Mietern grandiose und vor allem originale Loftflächen mit einem einzigartigen Flair.

Ein über 400m<sup>2</sup> flexibel gestaltbarer Raum lässt nicht nur das Herz von industrieaffinen Menschen höherschlagen – lassen Sie sich von der Energie dieses Bauwerks verzaubern.

Um den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht zu werden, wurden unter Wahrung des Charakters der Gebäudehülle gänzlich neue Fenster eingebaut, die hinter die historischen Eisenfenster gesetzt wurden.

Zur nachhaltigen Reduzierung der Energiekosten wurden sämtliche Flächen mit einer Fußbodenheizung versehen, die zonenweise regulierbar ist. Und selbstverständlich sind die einzelnen Etagen auch durchgehend klimatisiert.

Alle Einheiten sind 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.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 2. OG: 441,70m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup> (Stiege 2, Fabriksgebäude)
- Lagerfläche: ~ 350,00m<sup>2</sup> --- € 5,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:**

Büro: € 3,00/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift)

Lager: € 0.00/m<sup>2</sup>

**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

### **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.