

## Effiziente Bürofläche in der Börse



**Objektnummer: 6410**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 124,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 157,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,89                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.467,60 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.006,25 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 19,90 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 538,65 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 601,25 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



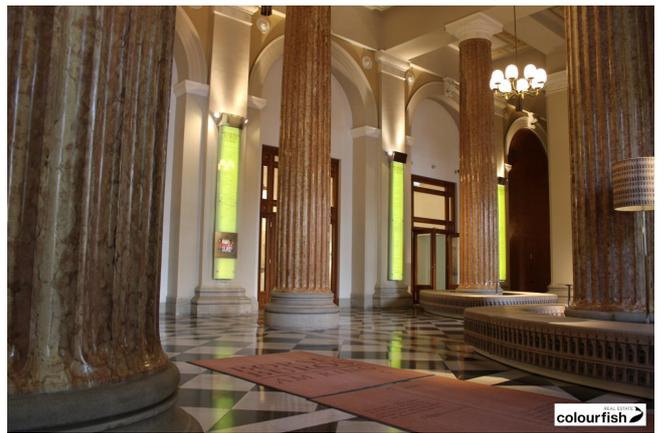
### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









A - 1010 WIEN  
BÖRSEGASSE 11

1.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 127-130a  
ca. 124 m<sup>2</sup>



gez.: MS **colourfish** REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Im historischen Ringstraßenpalais Alte Börse kommen in einem der schönsten Wiener Bürohäuser attraktive Büroflächen zur Vermietung. Die Büroeinheit im 1. OG mit insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup> blickt in den ruhigen, begrünten und großzügigen Innenhof. Die Fläche ist sehr hell und freundlich, der aktuelle Grundriss gliedert sich in drei Büroräume und eine kleine Teeküche. Die zentralen Sanitäreinheiten werden gemeinschaftlich genutzt. Die Fläche wurde kürzlich vom Eigentümer saniert und ist gekühlt.

Der begrünte und gestaltete Innenhof kann von den Mietern für Erholungszwecke genutzt werden. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Dauerstellplätze dazu gemietet werden. Die Vermietung erfolgt befristet. Die zentrale Lage im ersten Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Schottenring sorgt für eine erstklassige Infrastruktur und beste öffentliche Anbindung.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1. OG: ca. 124 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,34/m<sup>2</sup>/Monat

Heiz- und Kühlkosten: netto € 2,61/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

EG: ca. 133 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

EG: ca. 99 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

1.DG: ca. 300 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,34/m<sup>2</sup>/Monat

Heiz- und Kühlkosten: netto € 2,61/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung**

- Parkettboden
- Teeküche

- Klimaanlage
- Lift
- Fensterbankkabelkanal
- große Auswahl an Lokalen und Geschäften im direkten Umfeld

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 (Schottentor), U2/U4 (Schottenring)

Autobus: 3A

Straßenbahn: D, 1, 71

### **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über Ring und Lände

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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