

## **Altbau-Büroflächen in bester Lage**



**Objektnummer: 6547**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1060 Wien, Mariahilf            |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 515,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 6.437,50 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>             | 7.287,25 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 12,50 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 849,75 €                        |
| <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

Das imposante Gründerzeit-Gebäude wurde von Architekt Wilhelm Stiassny entlang dreier Straßenseiten mit Souterrain, Tief- und Hochparterre sowie vier weiteren Stockwerken errichtet und bildet, vom Loquaipplatz bzw. von der Otto-Bauer-Gasse begrenzt, einen platzwirksamen Abschluss der Blockrandbebauung. Die drei Straßenfronten (Königseggasse, Otto-Bauer-Gasse, Loquaipplatz) verfügen über einen klassisch gegliederten Aufbau von Sockel, Mittelfeld und Abschlussgeschoß.

Die verfügbare Bürofläche wurde vom Hauptmieter vor einigen Jahren generalsaniert:

- Türen und Fenster
- Elektrik
- Teppich
- WCs
- Küche
- EDV-Verkabelung und WLAN (access points)
- abgependelte Beleuchtung
- Beschattung innerhalb der Kastenfenster

Zusätzlich wurde die gesamte Fläche vor Kurzem mit mobilen Klimageräten ausgestattet.

Zur Disposition steht eine Bürofläche, die im Ausmaß von ca. 298m<sup>2</sup> bis ca. 540m<sup>2</sup> angemietet werden kann. Sie verfügt über zwei Eingänge, wovon einer einen barrierefreien Zugang bietet, respektive Raumgrößen zwischen 25m<sup>2</sup> und etwa 50m<sup>2</sup>.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 2. OG Variante A: 298,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG Variante B: 348,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG Variante C: 405,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG Variante D: 452,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG Variante E: 515,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG Variante F: 540,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

**Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

- Bus Linie 13A, 14A, 57A
- U-Bahn Linie 3, 4

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Linke Wienzeile

- Gumpendorfer Straße
- Otto Bauer Gasse

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

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.