

Arbeiten im Herzen von Wien!



Büro

Objektnummer: 1106

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1932
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,80 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,09
Kaltmiete (netto)	842,17 €
Kaltmiete	963,63 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	108,58 €
USt.:	192,73 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien

T +43 1 408 86 75
H +43 660 110 22 35

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





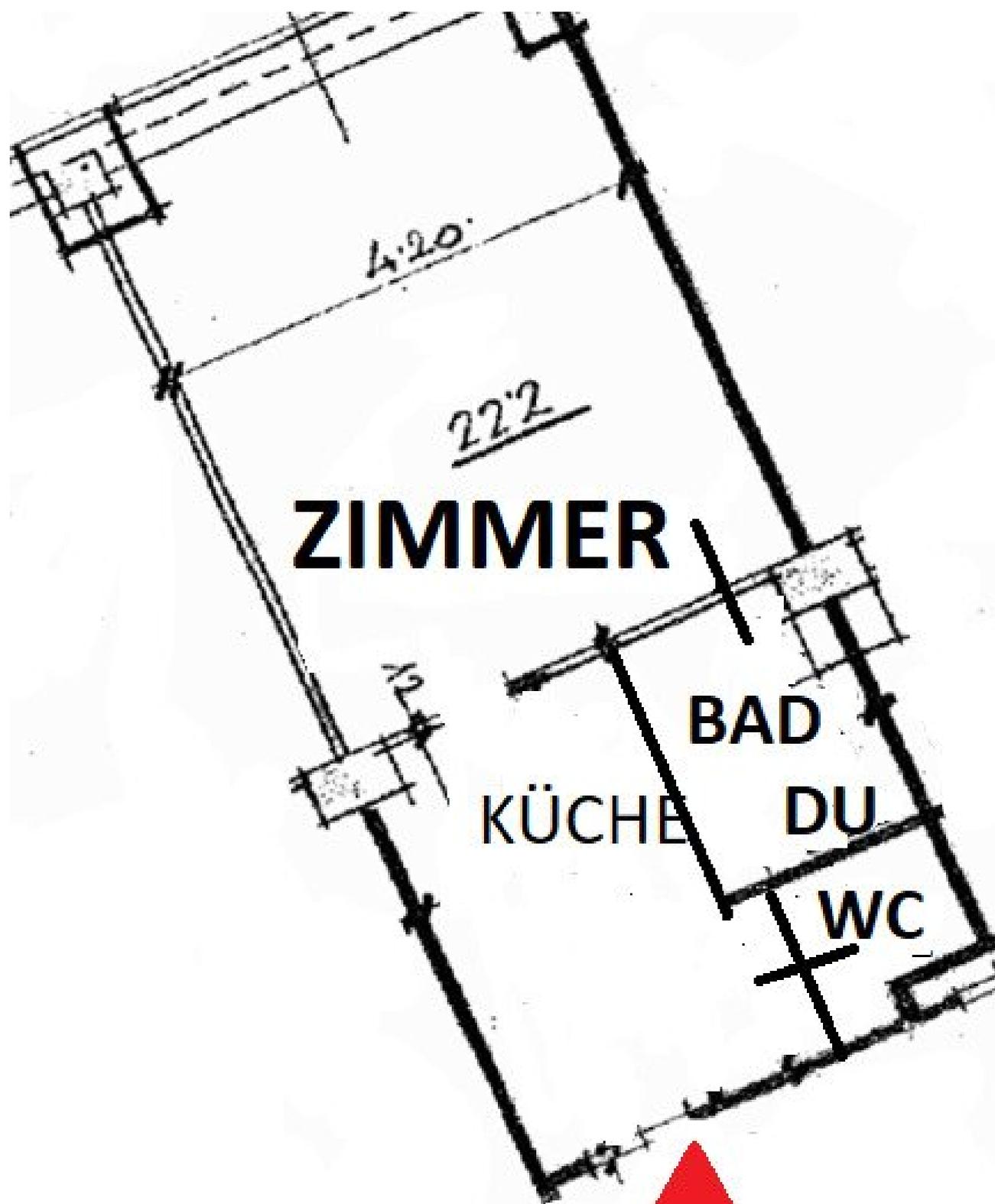












Objektbeschreibung

Diese schicke Büro befindet sich im **1. Liftstock im 1932 erbauten denkmalgeschützten 1. Wiener Hochhaus**. Das "Hochhaus" ist eine beliebte und bekannte Destination und in einer Entfernung von 50 Metern zum berühmten „Wiener Kohlmarkt“ gelegen. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Wir ersuchen um Ihr Verständnis, dass keine weiteren Nagelstudios oder Frisörsalons im Haus mehr berücksichtigt werden können.

Raumaufteilung:

- Büro mit ca. 22 m²
- Küche im Vorzimmer
- Bad: Dusche, Waschbecken
- WC: Spiegel und Waschbecken

Ausstattung:

- Teeküche
- Parkettboden
- Fernwärme
- Kühlung

Kosten:

Heizung: netto monatlich € 71,91 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 86,29.

Kühlung: netto monatlich € 18,40 zzgl. 20 % Ust. gesamt € 22,08.

Die monatlichen Gesamtkosten kommen somit auf € 1.264,73.

Begegnungszone:

Seit dem Herbst 2016 präsentiert sich der Bereich: Herrengasse/Fahnengasse/Wallnerstraße verkehrsberuhigt und neu gestaltet als Begegnungszone. Unter einer Begegnungszone versteht man, dass sich Autos, Fahrräder, Passanten und der öffentliche Verkehr gleichberechtigt die Straße teilen.

Infrastruktur:

- Die im Haus befindliche Portierloge ist Tag und Nacht besetzt, darüber hinaus sorgen die Portiere auch für die Sicherheit im Hochhaus.
- Kohlmarkt und Graben erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten.
- Historisches Gebäude mit moderner Technik.
- Eine exzellente Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser und Restaurants.
- Stellplätze stehen in fußläufiger Entfernung in der Garage Am Hof und auf der Freyung zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 3 Station: Herrengasse
- U-Bahnlinie 1 Station: Stephansplatz
- Buslinien: 1A + 2A Station: Herrengasse

Laut Energieausweis vom 7. Dezember 2022:

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 123 kWh/m² pro Jahr auf, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,09.

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap