

**Repräsentativer Stilaltbau - 3 getrennt begehbare Zimmer -  
Nähe Herrengasse**



**Objektnummer: 271543833**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	87,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.315,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.520,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,22 €
<b>USt.:</b>	304,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Gewerbe

Immobilien GmbH  
Rotenturmstrasse 17/10-12  
1010 Wien

T +4312262040

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











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren!

diese schöne Bürofläche befindet sich in einem **repräsentativen Gebäudes** in **zentraler Lage** Ecke Herrengasse/Bankgasse. Aufgrund der **imposanten Optik** des Gebäudes bietet dieses Objekt eine außergewöhnliche Gelegenheit im Herzen der Wiener Innenstadt. Das Büro ist hochwertig ausgestattet und besticht durch typische Altbauelemente wie **hohe Räume**, **Fischgrätparkett**, etc.

**Infrastruktur** und besonders die **Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz ist **erstklassig**: Mittels U-Bahn (**U3 Herrengasse** und **U2 Schottentor**) sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien (am **Schottentor** und Ring) in unmittelbarer Nähe ist der **Standort** sowohl **für Mitarbeiter als auch für Kunden gut erreichbar**.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie weiters ein reichhaltiges Angebot an Lokalen für Frühstück, Mittagessen oder auch Afterwork vor. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten.

### Aufteilung:

- 3 Zimmer
- Teeküche
- Toilette
- Galerie

### Highlights:

- zentrale Lage
- repräsentatives Gebäude

### Anbindung:

U-Bahn: U3 Herrengasse, U2 Schottentor

Straßenbahn: 1, 71, D, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44

Bus: 1a, 2a

**Kostenübersicht:**

BK (Netto): € 2,34/qm

Miete und BK (exkl. 20% USt.): **€ 1.315,50**

Miete und BK (inkl. 20% USt.): **€ 1.825,01**

Heizkostenkonto (Netto): € 1,55/qm

**Kontaktieren Sie uns jederzeit** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin (gerne auch spät Abends oder am Wochenende).

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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.