

## Attraktives Altbaubüro



**Objektnummer: 7127**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	162,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.306,64 €
<b>Kaltmiete</b>	3.634,55 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,83 €
<b>USt.:</b>	726,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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



REAL ESTATE  
**colourfish**



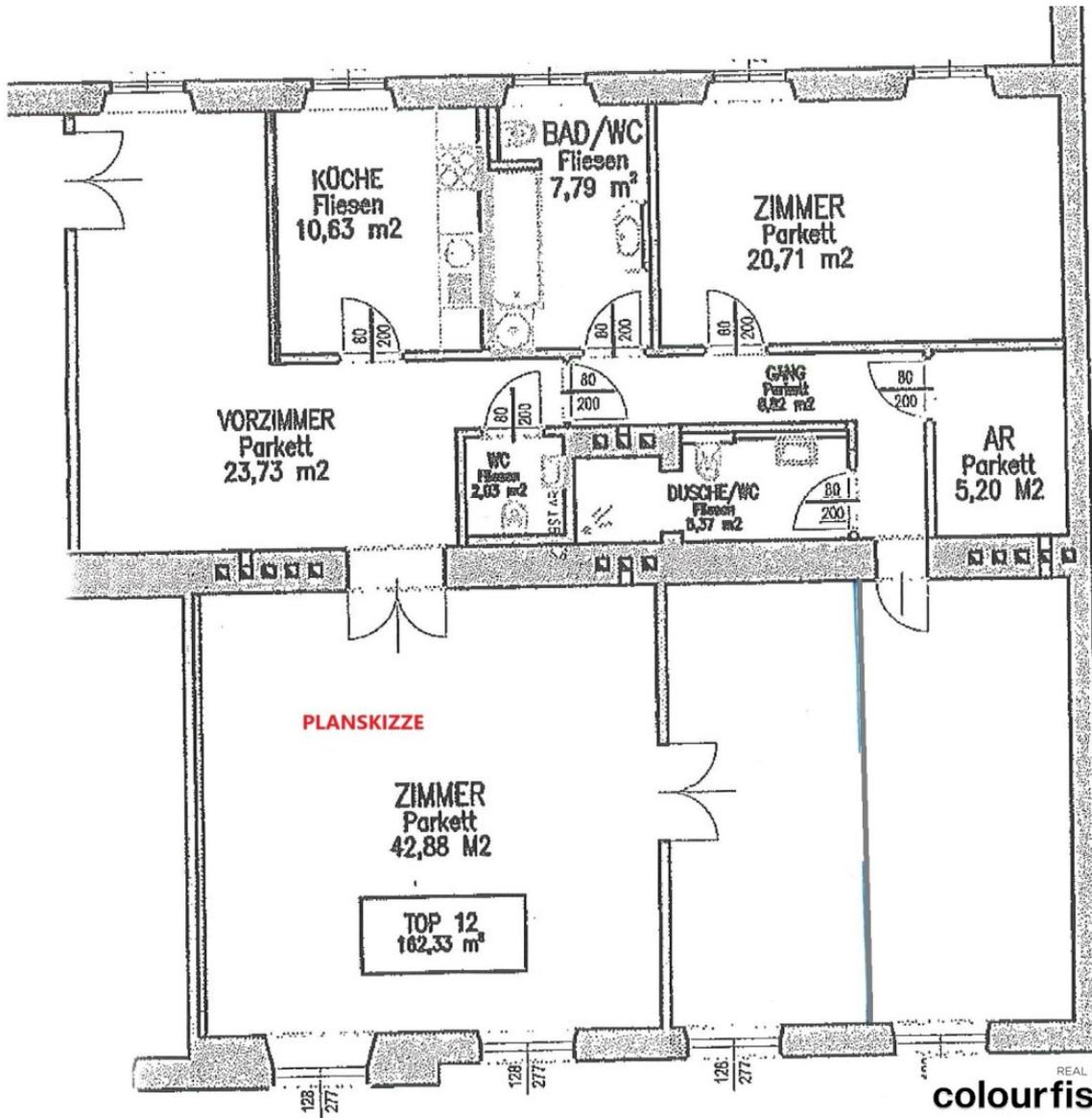
colourfish



colourfish







## Objektbeschreibung

In einem sehr gepflegten Jahrhundertwendehaus in zentraler Lage im ersten Wiener Gemeindebezirk kommt diese flexible Bürofläche zur Vermietung. Die Fläche mit typischen Elementen eines Wiener Altbaus ist sehr hell und freundlich. Durch die sehr gute Lage zwischen Wipplinger Straße und Schottenring ist die umliegende Infrastruktur mit zahlreichen Lokalen und Geschäften sehr gut. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in einen Vorraum, drei getrennt begehbare Büroräume und einen weiteren Büroraum, eine Teeküche, getrennte Sanitäreinheiten sowie einen Serverraum mit Kühlung.

Die Station Schottenring (U4, U2) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Straßenbahnhaltestelle Alte Börse mit den Straßenbahnlinie D, 1 und 71.

### verfügbare Flächen/Konditionen:

Top 12, ca. 162 m<sup>2</sup> netto € 20,37/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto € 2,02/m<sup>2</sup> inkl. Liftbetriebskosten.

Es können je nach Verfügbarkeit Stapel-Parkplätze im Haus um € 230,00/Monat brutto angemietet werden (Höhe max. 1,5 Meter). Im Innenhof stehen überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- Getrennte Sanitäreinheiten
- Ausgestattete Teeküche
- Kühlung in allen Räumen über Splitgeräte
- Fernwärme
- Serverraum mit CAT 7 Verkabelung (vom Vormieter)
- Parkettboden

- Lift

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2, U4

Straßenbahn: 1, 71, D

### **Individualverkehr:**

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 <1.000m

#### **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