

## Wunderschöner Altbau im Botschaftsviertel



**Objektnummer: 7068**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.352,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.676,24 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	324,24 €
<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





## Objektbeschreibung

In bester Botschaftslage des 3. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Modenapark und Stadtpark, stehen kurzfristig zwei klassische Altbaubüroflächen zur Vermietung bereit.

Im 2. OG steht eine teilsanierte Fläche mit 161m<sup>2</sup> mit 5-6 Arbeitszimmern zur Verfügung.

Die Parkettböden wurden komplett überarbeitet und weitere Adaptierungsmaßnahmen sind in Absprache mit dem Eigentümer möglich.

Das Top 7a mit 168m<sup>2</sup> im 3. OG bietet zwei getrennte Eingänge, wobei einer in eine prachtvolle Diele führt. Von dort aus erreichen Sie zentral drei herrliche Arbeitszimmer und ein Besprechungszimmer.

Das Büro wurde gerade eben generalsaniert und bietet u. A.:

- herrliche Parkettböden
- traumhafte Flügeltüren
- originale Stuckdecken
- straßenseitiger Balkon
- getrennte WCs für Damen und Herren

Beide Einheiten stehen sehr gerne auch für unecht steuerbefreite Unternehmen zur

Verfügung.

**Verfügbare Flächen / Miete:**

- 2. OG Top 6: 161,00m<sup>2</sup> --- € 12,00/m<sup>2</sup>
- 3. OG Top 7a: 168,00m<sup>2</sup> --- € 14,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 1,93/m<sup>2</sup> (inkl. Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A
- Straßenbahn Linie O
- U-Bahn Linie 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Neulinggasse
- Rechte Bahngasse
- Am Heumarkt

- Am Modenapark

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 <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

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.