

**repräsentative Bürofläche nahe dem Wiener  
Schwarzenbergplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23386**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Adresse           | Gußhausstraße |
| Art:              | Büro / Praxis |
| Land:             | Österreich    |
| PLZ/Ort:          | 1040 Wien     |
| Zustand:          | Modernisiert  |
| Alter:            | Altbau        |
| Nutzfläche:       | 215,62 m²     |
| Gesamtfläche:     | 215,62 m²     |
| Bürofläche:       | 215,62 m²     |
| Zimmer:           | 7             |
| Bäder:            | 1             |
| WC:               | 2             |
| Kaltmiete (netto) | 3.550,00 €    |
| Kaltmiete         | 4.163,07 €    |
| Miete / m²        | 16,46 €       |
| Betriebskosten:   | 487,37 €      |
| Heizkosten:       | 120,00 €      |
| USt.:             | 856,61 €      |
| Provisionsangabe: |               |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"

Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

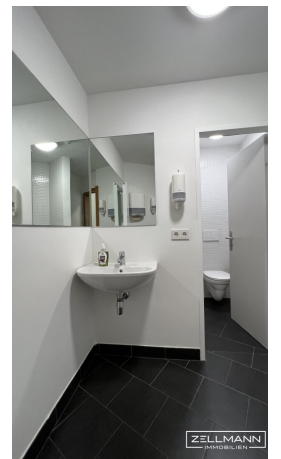
H +43 699 15 15 22 00

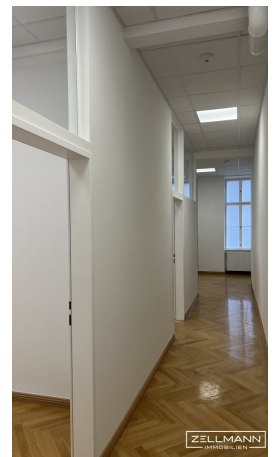
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

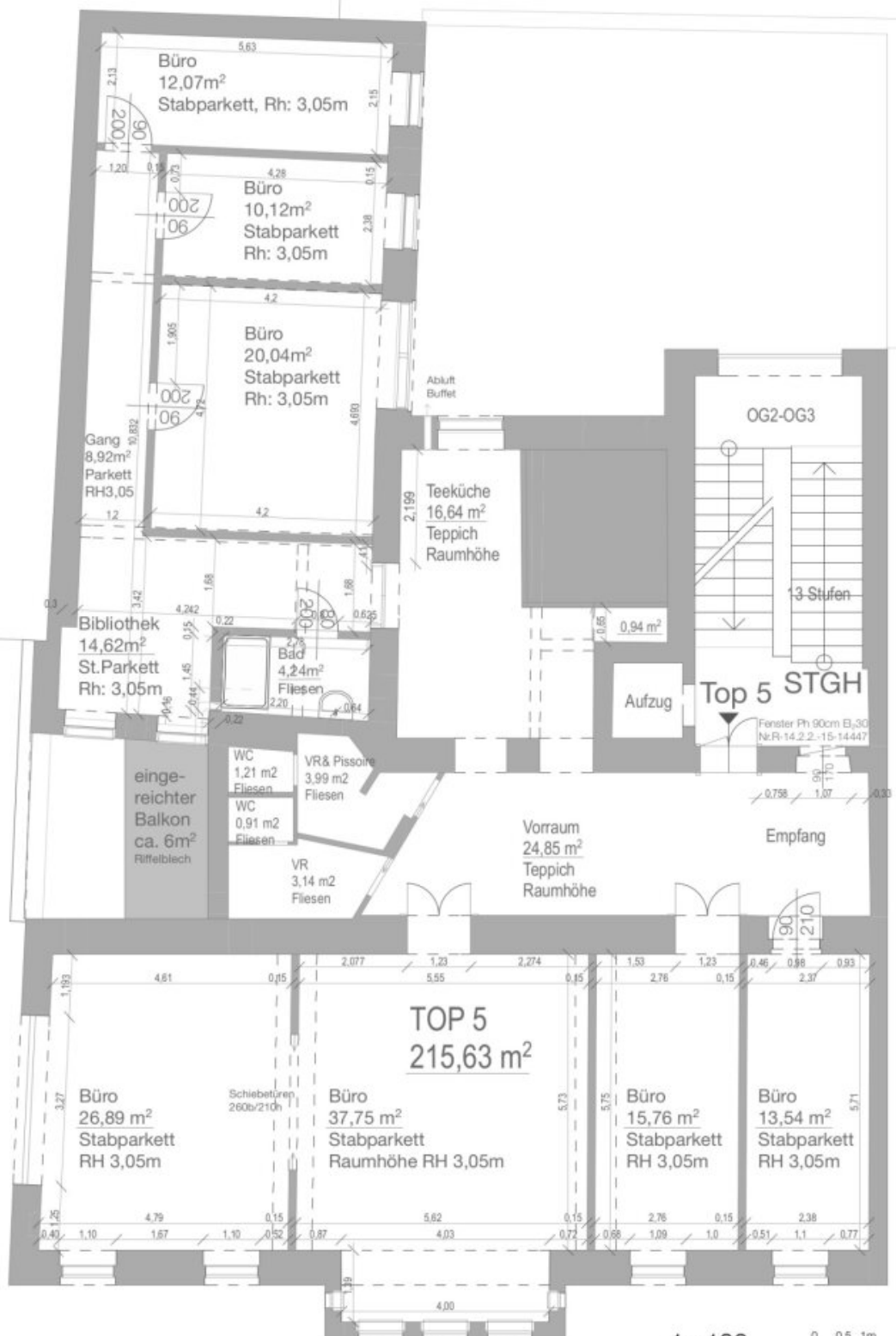
gungstermin zur











1 : 100



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese äusserst elegante und repräsentative **Bürofläche in der Wiener Gusshausstrasse**, nur wenige Meter neben dem Schwarzenbergplatz. In diesem eleganten Stilaltbau gelegen, befindet sich diese perfekt ausgestattete Bürofläche (mit einer hoch professionellen Klimaanlage ausgestattet) im ersten Liftstock! Ebenso finden Sie einen großen Balkon, sowie eine fertige Patchverkabelung vor!

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

---

### WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind in diesem Falle 3 Bruttomieten zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap