

**Toplage! Repräsentative Büroflächen im DG eines Palais  
an Topadresse nahe Freyung & Herrengasse! Klimatisiert!**



**Objektnummer: 3793**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	176,19 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	176,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.404,75 €
<b>Kaltmiete</b>	4.598,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,81 €
<b>USt.:</b>	919,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

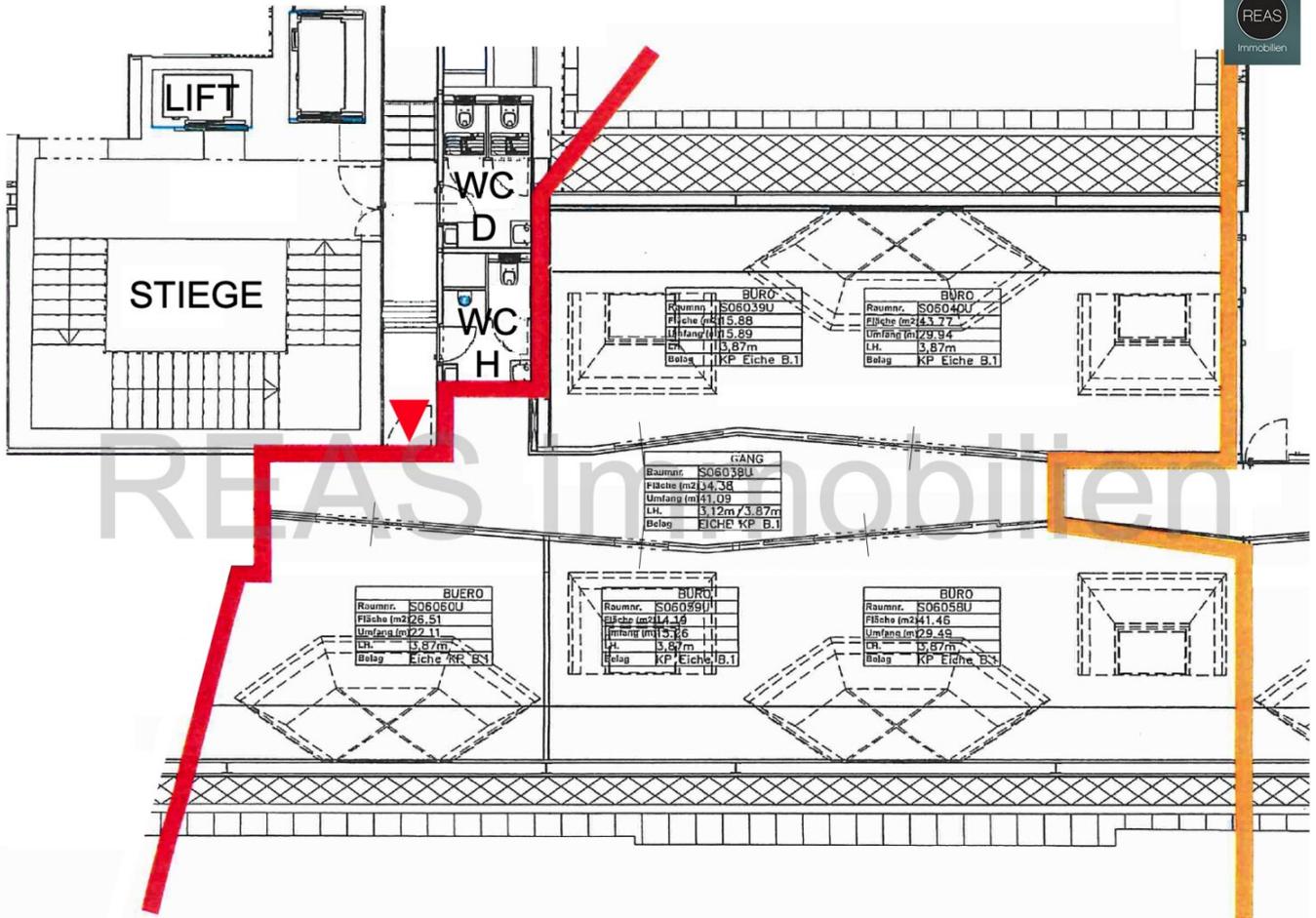
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

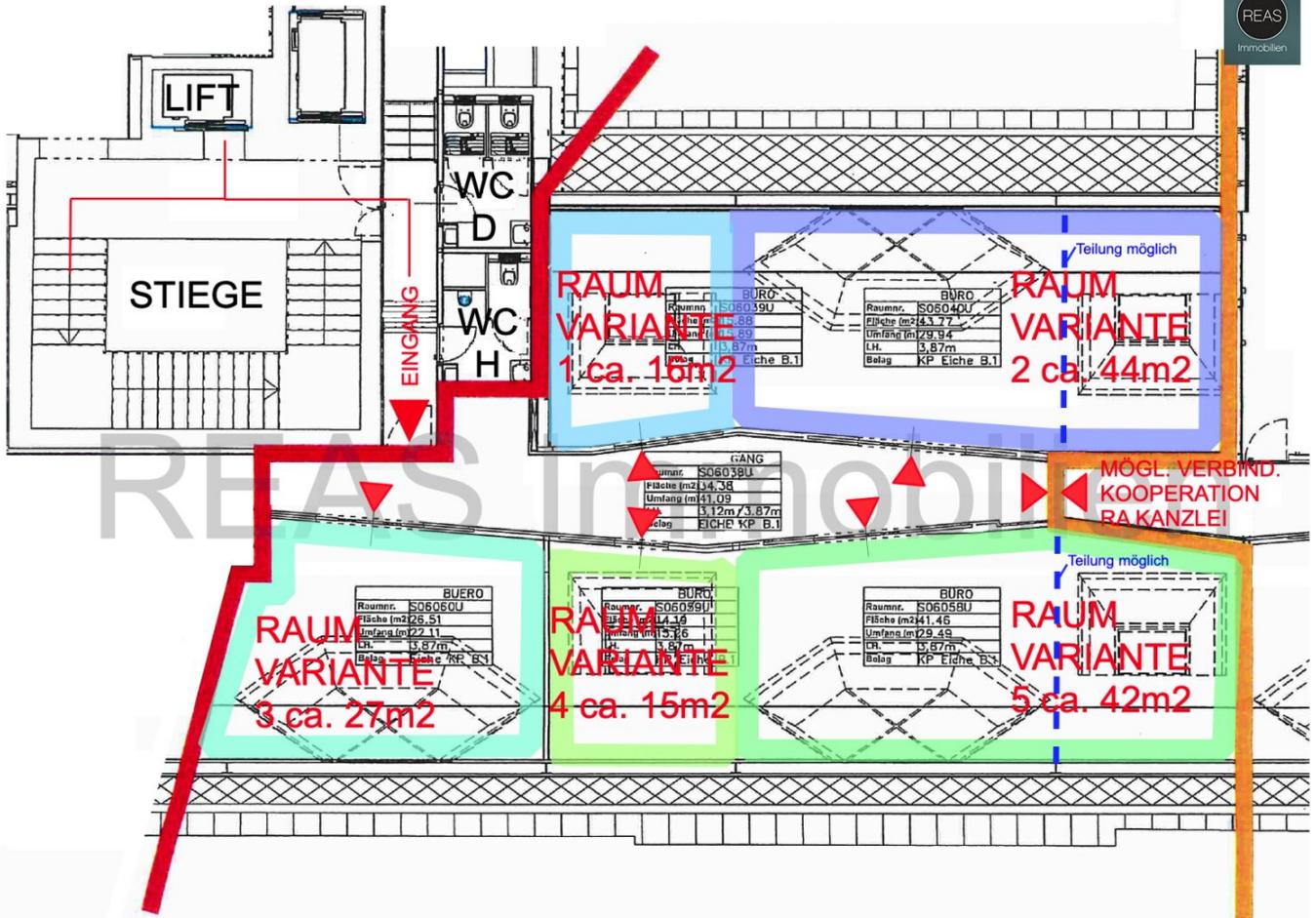












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangen äußerst repräsentative und bestens ausgestattete Büroflächen im Dachgeschoß eines Palais in Toplage des 1. Bezirks, zwischen Freyung und Herrengasse!**

Über einen äußerst repräsentativen Eingangsbereich samt 24h Portier gelangt man mittels Personenlift zum sehr hochwertig ausgebauten Dachgeschoß des Innenstadt-Palais.

Das Haus verfügt außerdem über eine Kantine und einen Mehrzweckraum samt Terrasse, deren allfällige Nutzung jeweils gesondert zu vereinbaren ist.

Die gegenständlichen Büroflächen werden im Rahmen eines Untermietverhältnisses bzw. einer Kooperationsvereinbarung mit einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei, welche direkt neben den Büroflächen liegt, vermietet. Die Flächen verfügen über einen separaten Eingang.

Auch eine Vermietung von Teilflächen wäre grundsätzlich möglich. Details noch zu besprechen. Siehe dazu die Grundrissplan-Skizze mit den verschiedenen Raumvarianten. (Raumgrößen zwischen ca. 15m<sup>2</sup> und ca. 44m<sup>2</sup>, kombinierbar)

### **Raumaufteilung der Büroflächen im DG (mit Lift):**

- 1 Vorraum/Gang samt Nische, ideal für den Einbau einer Teeküche. (Noch zu besprechen)
- 3 Große Büroräume mit einzigartigen Panoramafenstern samt Beschattung.  
(Räume auch sehr gut teilbar. Siehe Grundrissplan-Skizze mit verschiedenen Raumvarianten. Noch zu besprechen)

- Getrennte Toilettenanlagen direkt vor den Büroflächen

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Integrierte Kühlung, hochwertige Parkettböden (neu geschliffen und versiegelt), Glas-Schiebetüren, IT Verkabelung, Bodendosen, elektrisch öffnbare Panorama Fenster, elektrische Beschattungen, Küche sowie etwaige Raumteilungen noch zu besprechen, äußerst repräsentatives Haus und Lage, uvm.

**Lage:** Zwischen Herrengasse und Freyung gelegen, ist diese Zentrumslage und Verkehrsanbindung natürlich ausgezeichnet. U3 Herrengasse ca. 150m, U1&U3 Stephansplatz ca. 450m. Die Infrastruktur ist natürlich auch optimal. Sämtliche Geschäfte, Gastronomien etc. in unmittelbarer Umgebung.

**Miete:** Netto € 25,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 4.404,75 zzgl. BK Netto € 193,81 = Netto Gesamt € 4.598,56 zzgl. 20% Ust. € 919,71 = Brutto Gesamt € 5.518,27 / Monat

**zzgl.**

Betriebskosten Strom/Heizung/Kühlung/Concierge-Service bzw. Portier derzeit Netto € 481,00 zzgl. 20% Ust € 96,20 = Brutto € 577,20 / Monat

**Mietvertrag:** Es handelt sich um einen Untermietvertrag welcher im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit einer renomierten Rechtsanwaltskanzlei geregelt werden soll.

**Mietdauer:** Befristete Vermietung bzw. Kooperationsvereinbarung. Dauer noch zu besprechen.

**Kaution:** Noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <500m

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