

## Moderner Neubau im Botschaftsviertel



**Objektnummer: 5168**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	75,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.052,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.320,16 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,64 €
<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

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

## Objektbeschreibung

Das moderne Bürogebäude befindet sich mitten im Botschaftsviertel des 3. Bezirks, und zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Es bietet einen großzügigen Eingangsbereich und helle und ruhige Büroflächen, die nach Vereinbarung bezogen werden können.

Top 1 im EG bietet neben einem Vorraum, einer Teeküche und einem WC zwei Büroräume und einen großzügigen Abstellraum.

Top 2 erstreckt sich derzeit über zwei Etagen, die mittels einer internen Treppe verbunden sind. Bei Bedarf würden die beiden Fläche aber auch getrennt vermietet werden.

Im EG stehen nach Auszug des derzeitigen Mieters in etwa 220m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die individuell an die Bedürfnisse des neuen Mieters angepasst werden.

Das 1. OG bietet auf ca. 430m<sup>2</sup> 12 durchwegs zentral begehbare Räume in unterschiedlichen Größen, wobei auch dieser Grundriss selbstverständlich adaptierbar ist.

Eine großzügige Küche, getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren und ein Serverraum verstehen sich als selbstverständlich.

Ab Sommer 2026 steht auch das 2. OG im Ausmaß von ca. 424m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Dieses Büro ist durchgehend klimatisiert und kann dessen Raumstruktur, so wie auch bei den anderen Einheiten, problemlos abgeändert werden.

Sollte Bedarf an einer größeren Bürofläche bestehen, könnten auch die Einheiten im 1. OG und 2. OG mittels einer internen Treppe verbunden werden, sodass eine Gesamtnutzfläche von ca. 850m<sup>2</sup> zur Disposition steht.

Als „kleines“ Asset stehen in der hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung bereit.

Des Weiteren sind alle Flächen im Haus barrierefrei erreichbar.

#### **Verfügbare Flächen / Kosten:**

- EG/ Top 1: 75,18m<sup>2</sup> --- € 14,00/m<sup>2</sup>
- EG/ Top 2: 221,29m<sup>2</sup> --- € 14,00/m<sup>2</sup>
- 1. OG/ Top 2: 426,74m<sup>2</sup> --- € 14,00/m<sup>2</sup>
- 2. OG: 424,00m<sup>2</sup> --- € 15,00/m<sup>2</sup>
- EG/ Top 2 + 1. OG/ Top 2 gesamt: 648,03m<sup>2</sup> --- € 14,00/m<sup>2</sup>
- 1. OG/ Top 2 + 2. OG: 850,74m<sup>2</sup> --- € 14,49/m<sup>2</sup>
- EG/ Top 2 + 1. OG/ Top 2 + 2. OG: 1.072,03m<sup>2</sup> --- € 14,39/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 3,56/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung)

**Parkplätze:** à € 195,00 brutto mtl.; à € 255,00 brutto mtl. (E-Ladestation)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A, 77A
- Straßenbahn Linie O, 18, 71
- Schnellbahn Linie 1, 2, 3, 4, 7
- U Bahn Linie 4 (Stadtspark 7 Gehminuten)
- CAT

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Rennweg
- Neulinggasse
- Rechte Bahngasse

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 <1.000m  
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.