

**Bürofläche mit 10 Zimmern | nahe  
Rochusmarkt/Arenbergpark (U3) | UNBEFRISTET**



**Objektnummer: 840**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1911                       |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 346,05 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                         |
| <b>Bäder:</b>            | 1                          |
| <b>WC:</b>               | 2                          |
| <b>Balkone:</b>          | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                          |
| <b>Garten:</b>           | 100,00 m²                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.500,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.996,00 €                 |
| <b>Miete / m²</b>        | 13,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 496,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                            |

Gas / Strom extra

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

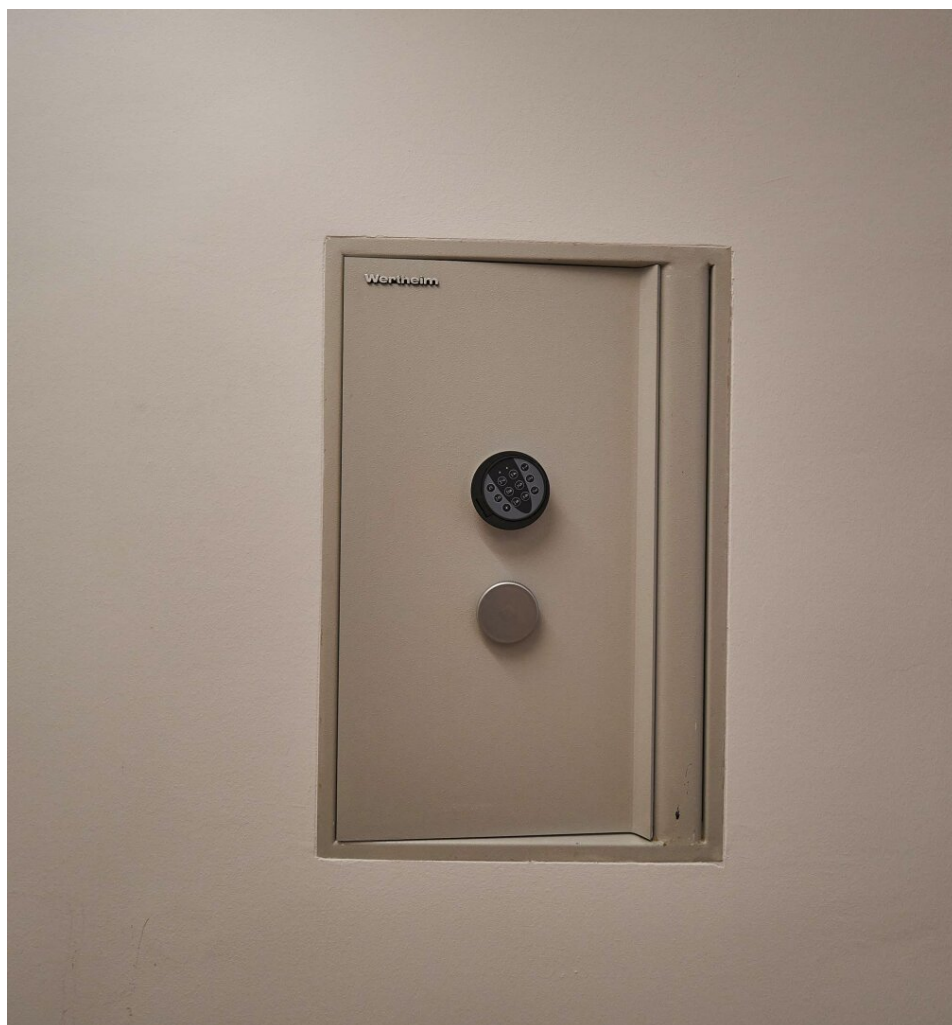
### Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45  
H +43 (664) 253 76 76







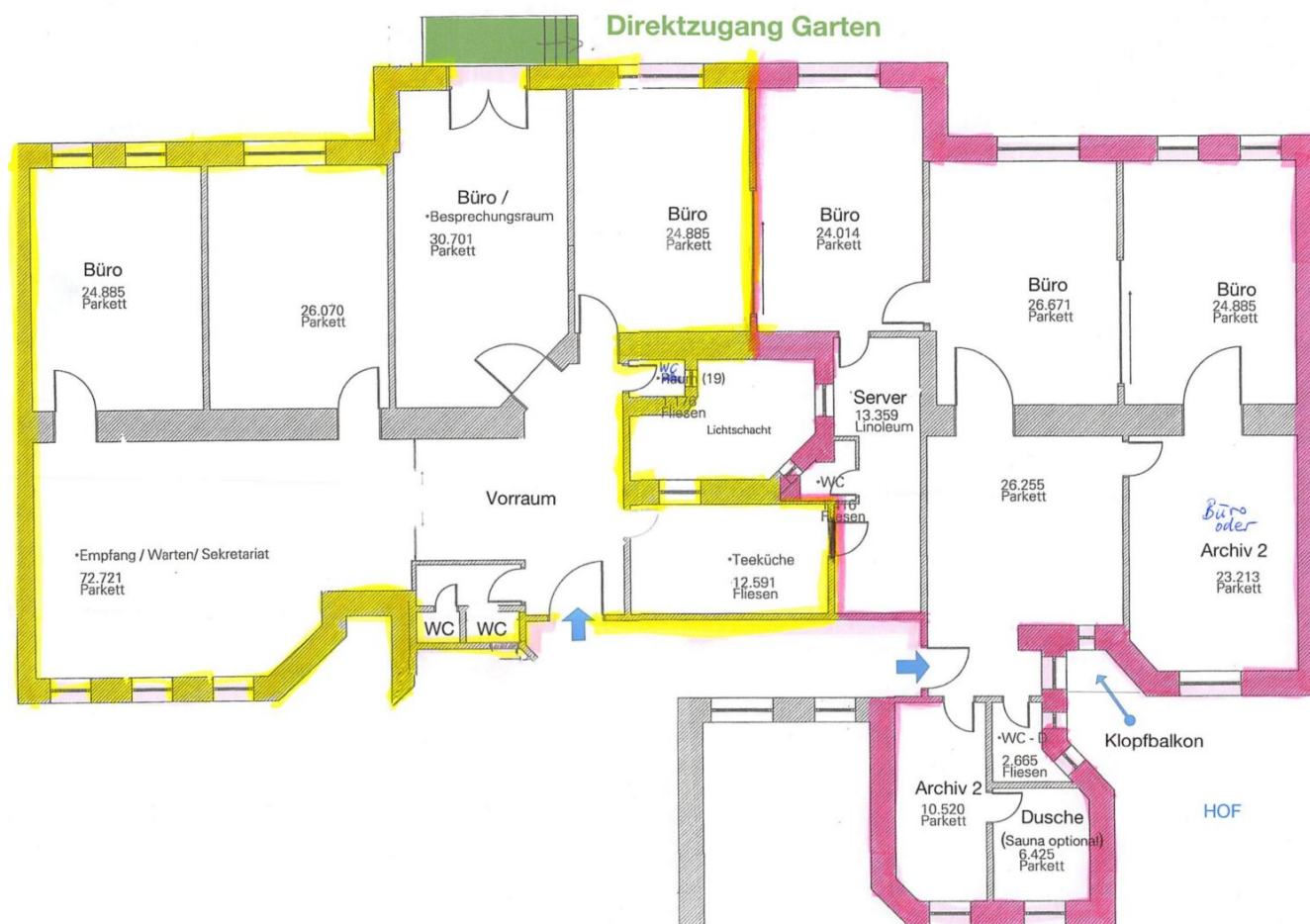












# Objektbeschreibung

English Description Below

**Link zur virtuellen Besichtigung (360-Tour) in unserem Exposé!**

Bitte keine Ordinationen und sonstige unecht USt-befreite Mieter.

**Große Bürofläche im Stilaltbau mit 2 Eingängen, Serverraum inkl Serverschrank und Gartenmitbenützung**

**Absolute Ruhelage, keine straßenseitigen Fenster**

barrierefrei zugänglich (Treppenlift im Stiegenhaus)

**Geplante Renovierung:** Böden, Wand- und Türmalerei werden vom Vermieter vor Übergabe noch durchgeführt!

Man wartet nur zu, ob der neue Mieter weitere Verkabelungen in die Wände legen möchte.

**10 Zimmer** (fast alle getrennt begehbar, 7 davon mit Blick in den Garten).

Anbei der Grundrissplan. Dieses Inserat bezieht sich auf die **Gesamtfläche (gelb & rot laut Plan)**.

## **Ausstattung:**

+ IT-Verkabelung & Serverraum inkl. Serverschrank

+ Flügeltüren bzw. Glasschiebetüren

+ Kunststofffenster

- + Parkettboden
- + großer Wandsafe mit separat verschließbaren Subfächern
- + Design-Deckenbeleuchtung
- + Deckenventilatoren in den gartenseitigen Büros
- + Teeküche
- + 2 Archivräume mit Regalsystemen
- + eines Duschbad mit Anschluss für Sauna
- + Gaszentralheizung mit 2 Thermen
- + stylische WC-Anlage mit Doppelkabine beim Empfangsbereich
- + weitere 3 WCs

Im Besprechungsraum befindet sich ein Ausgang mit Stiegen in den **Garten mit eigener Terrasse**; restlicher Garten mit Altbaumbestand zur Mitbenützung (wird derzeit kaum frequentiert).

### **Allgemeine Infrastruktur:**

Ideale Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf, insbesondere Rochusmarkt, Denn's Biosupermarkt, The Mall in Wien Mitte, Kaufhaus Galleria, eine Vielzahl an Restaurants und Boutiquen für jeden Geschmack sowie Apotheken, Ärzte, Banken, Post etc.

Naherholung im Arenbergpark

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3-Rochusgasse fußläufig binnen Kürze erreichbar

Straßenbahn O

Buslinien 4A, 74A in nächster Nähe (-> Wien Mitte, Karlplatz, Rennweg, St. Marx (->S7))

10 Min zu Fuß in die Wiener Innenstadt

CAT (--> Flughafen Schwechat)

### **Vertrag & Kosten:**

Der angeführte Mietpreis enthält die Nettomiete und die Betriebskosten. **Es sind 20% USt. hinzuzuzählen.**

Gas / Strom extra

Unbefristete Hauptmiete

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vergebührung des Mietvertrags

Maklercourtage: 3 Bruttomonatsmieten (20% USt.)

**Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, auch an Wochenenden und Feiertagen.**

ENGLISH

Please, no ordinations and other tenants not exempt from VAT.

**Large office space in an old style building with 2 entrances, server room including server rack and right make use of the large garden**

**Absolutely quiet location, no streetsided windows**

barrier-free access (stair lift in the stairwell)

10 rooms (almost all separately accessible, 7 of them with view into the garden)

Enclosed is the floor plan. This advertisement refers to the **total area (yellow & red according to the plan).**

**Equipment:**

- + IT cabling & server room incl. server rack
- + Wing doors or sliding glass doors
- + plastic windows
- + parquet floor
- + large wall safe with separately lockable sub compartments
- + Design ceiling lighting
- + Ceiling fans in the garden side offices
- + Tea Kitchen
- + 2 archive rooms with shelf systems
- + a shower bath with connection for sauna
- + gas central heating with 2 therms
- + stylish WC facility with double cabin at the reception area
- + further 3 WCs

In the meeting room there is an exit with stairs into the **garden with own terrace**; remaining garden with old tree existence for sharing (is at present rarely frequented).

**Planned investments of the landlord:**

Condition of the floors will be improved and walls will be painted.

**General infrastructure:**

Ideal shopping facilities for every need, especially Rochusmarkt, Denn's Biosupermarket, The Mall in Wien Mitte, department store Galleria, a variety of restaurants and boutiques for every

taste as well as pharmacies, doctors, banks, post office etc.

Local recreation in Arenbergpark

**Public transport connection:**

U3-Rochusgasse within walking distance

Bus lines 4A, 74A in close proximity (-> Wien Mitte, Karlplatz, Rennweg, St. Marx (->S7))

10 min walk to the city center of Vienna

CAT (--> Airport Schwechat)

**Contract & Costs:**

The rental price quoted includes the net rent and operating costs. There is **20% VAT to be added**.

Unlimited main rent

Deposit: 3 gross monthly rents

Charge of the rental contract (financial authority)

Brokerage: 3 gross monthly rents (20% VAT)

**We are at your disposal at any time, also on weekends and holidays.**

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.