

Altbaubüro mit Dachterrasse



Objektnummer: 6162

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	199,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.333,32 €
Kaltmiete	3.862,26 €
Miete / m²	16,70 €
Betriebskosten:	528,94 €
USt.:	772,45 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15
H +43 664 930 40 909

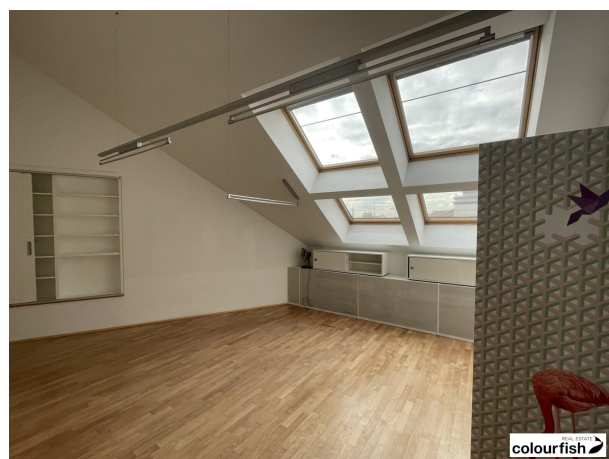
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



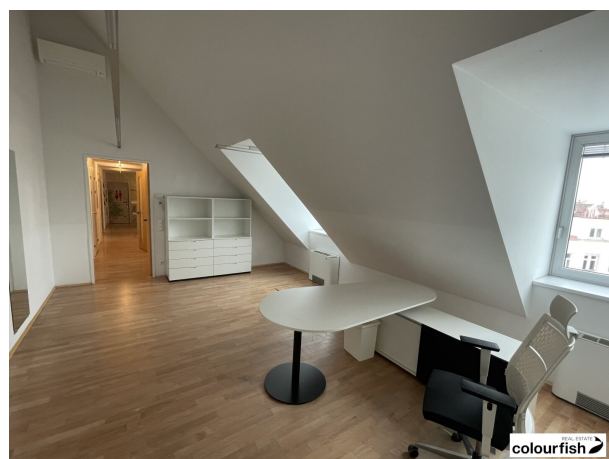
REAL ESTATE
colourfish



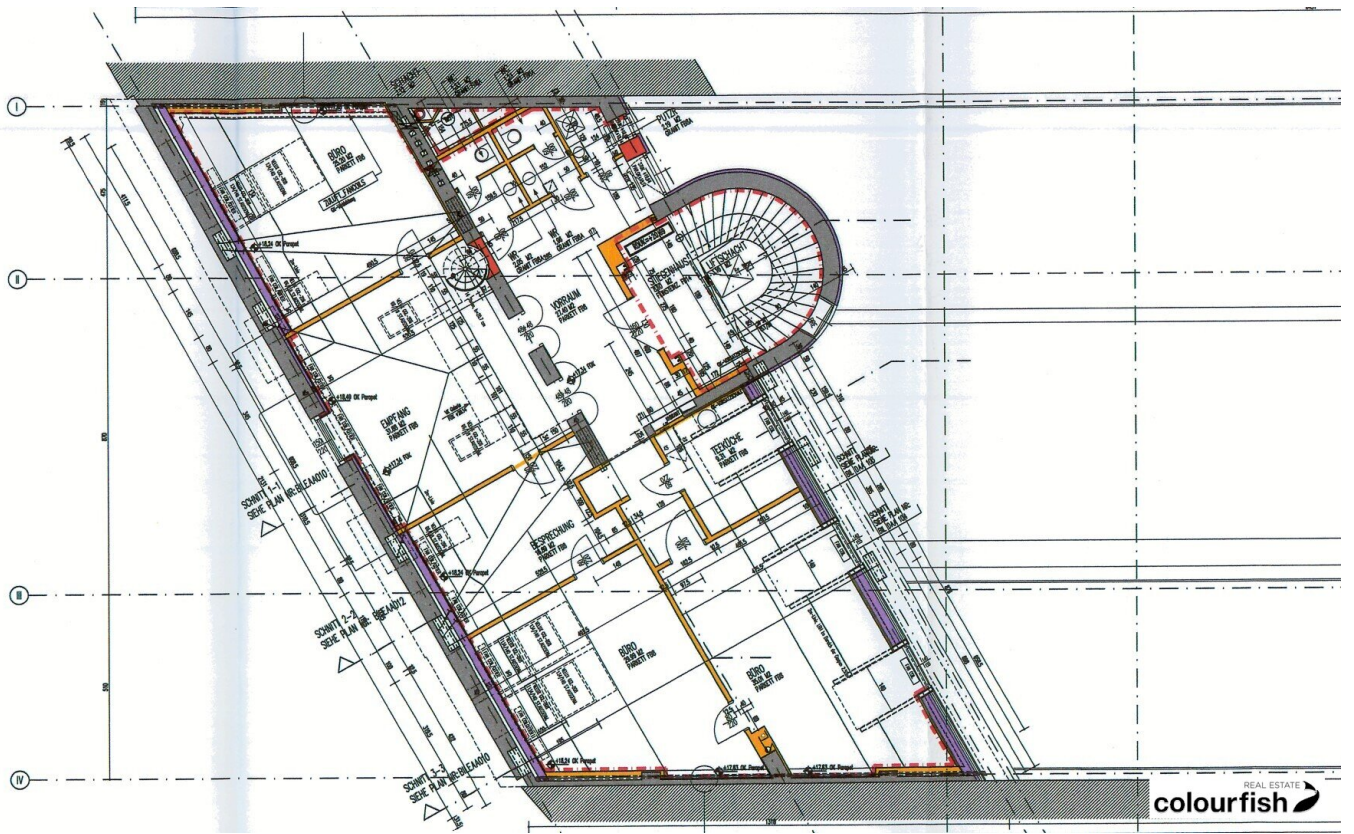
colourfish



colourfish







Objektbeschreibung

In zentraler Lage in Döbling kommt dieses Dachgeschoßbüro mit großer Dachterrasse zur Vermietung. Die Einheit wird derzeit noch als Ordination genutzt, die Dachterrasse ist über eine innenliegende Wendeltreppe erreichbar. Die Büroräume haben durch den großzügigen Dachausbau einen loftartigen Charakter. Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar.

Der äußerst gepflegte Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Altbau mit gegliederter Fassade sowie zwei modernen Gebäudeteilen im Innenhof. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift. Die Heizung bzw. Kühlung erfolgt über Fan Coils. Die Verkabelung erfolgt über Fensterbank – Kabelkanäle. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze dazu gemietet werden.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die Nähe zur U6-Station Nußdorfer Straße bzw. U4/U6 Station Spittelau sowie den Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Altbau 4.OG: ca. 200 m² zzgl. ca. 50 m² Dachterrasse

Miete netto: € 16,70/m²/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m²/Monat

Heizkostenkonto netto: € 2,00/m²/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,61/m²/Monat

Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.

zusätzlich verfügbare Flächen:

Neubau EG: ca. 150 m² - netto € 13,34/m²/Monat

Neubau rechts 1. OG: ca. 280 m² - netto: € 14,00/m²/Monat

Altbau MZ: ca. 81 m² - € 15,20/m²/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m² - € 15,70/m²/Monat

Ausstattung:

- Parkettböden
- Kühlung
- ausgestattete Teeküchen
- Dachterrasse
- Aufzug
- ausgestattete Sanitäreinheiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 37, 38

Individualverkehr:

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap