# Exklusives Zinshaus in Top-Lage mit Erstbezug und hochwertigen Ausstattungsdetails

**Objektnummer: 5136**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 1.960,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 2.238,00 m² |
| **Bürofläche:** | 1.960,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 69,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 36.208,84 € |
| **Kaltmiete** | 36.808,84 € |
| **Sonstige Kosten:** | 600,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

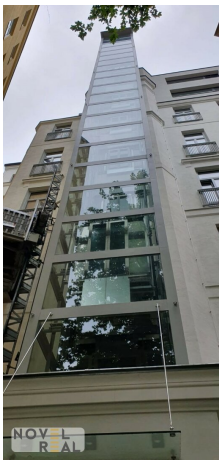
**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 664 5181136
H +43 664 5181136

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

Theck Separation
NOVEL REAL

NOVEL REAL

NOVEL REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

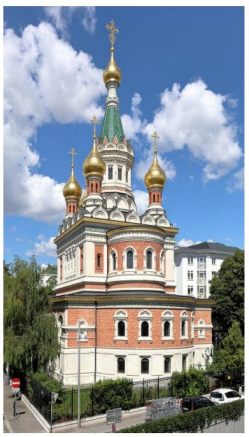
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

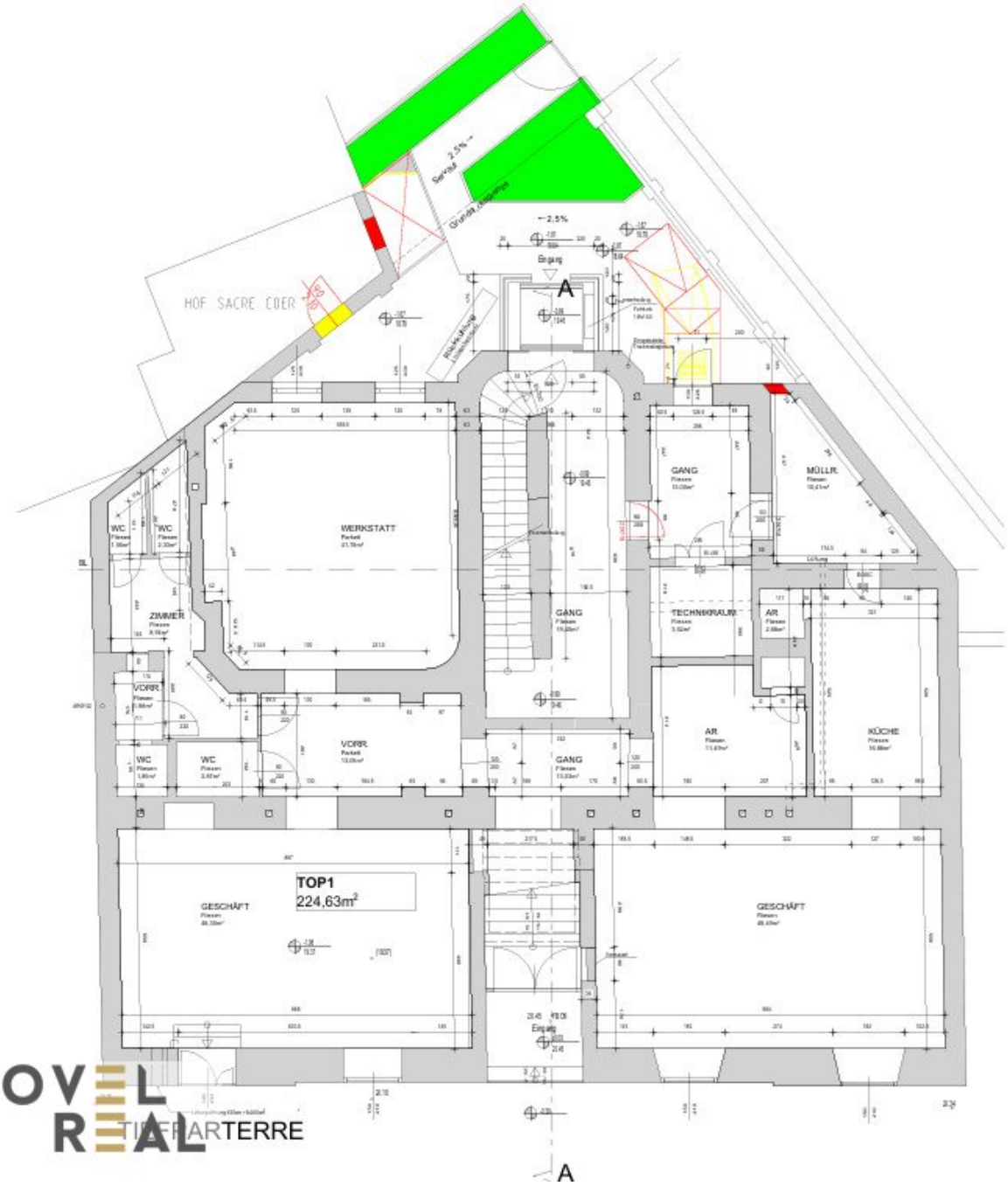
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL



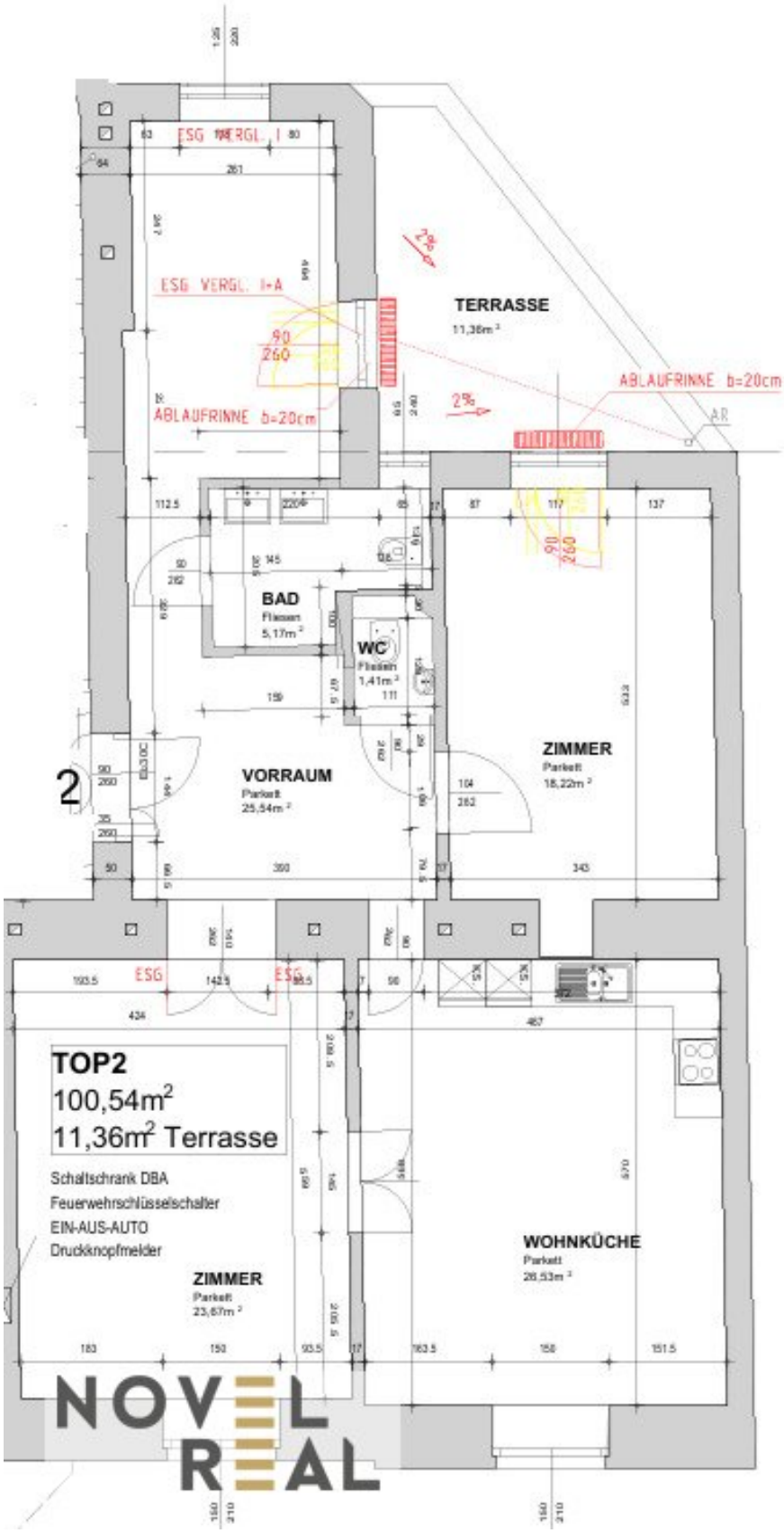
NOVEL
REAL

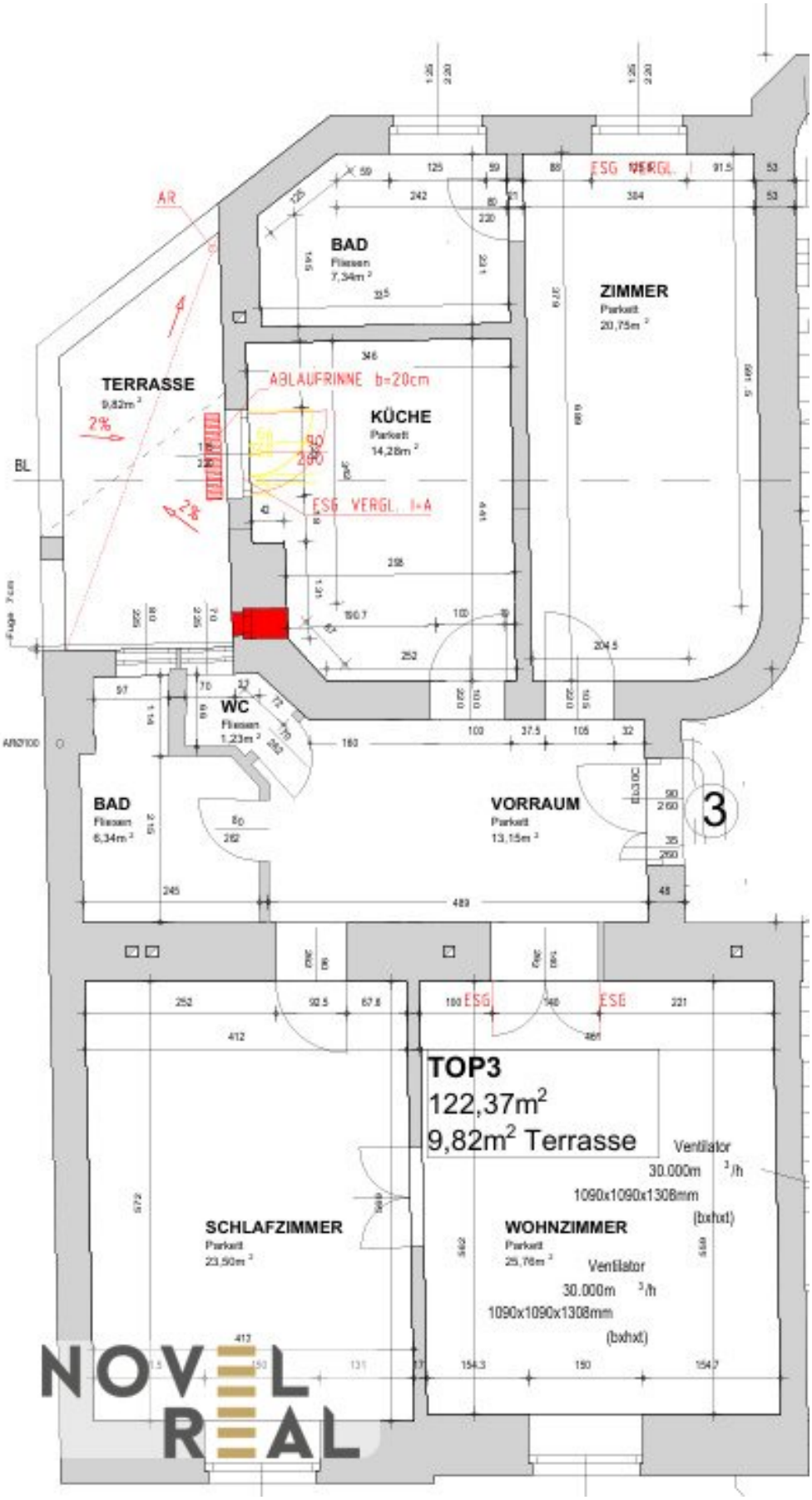
NOVEL
REAL

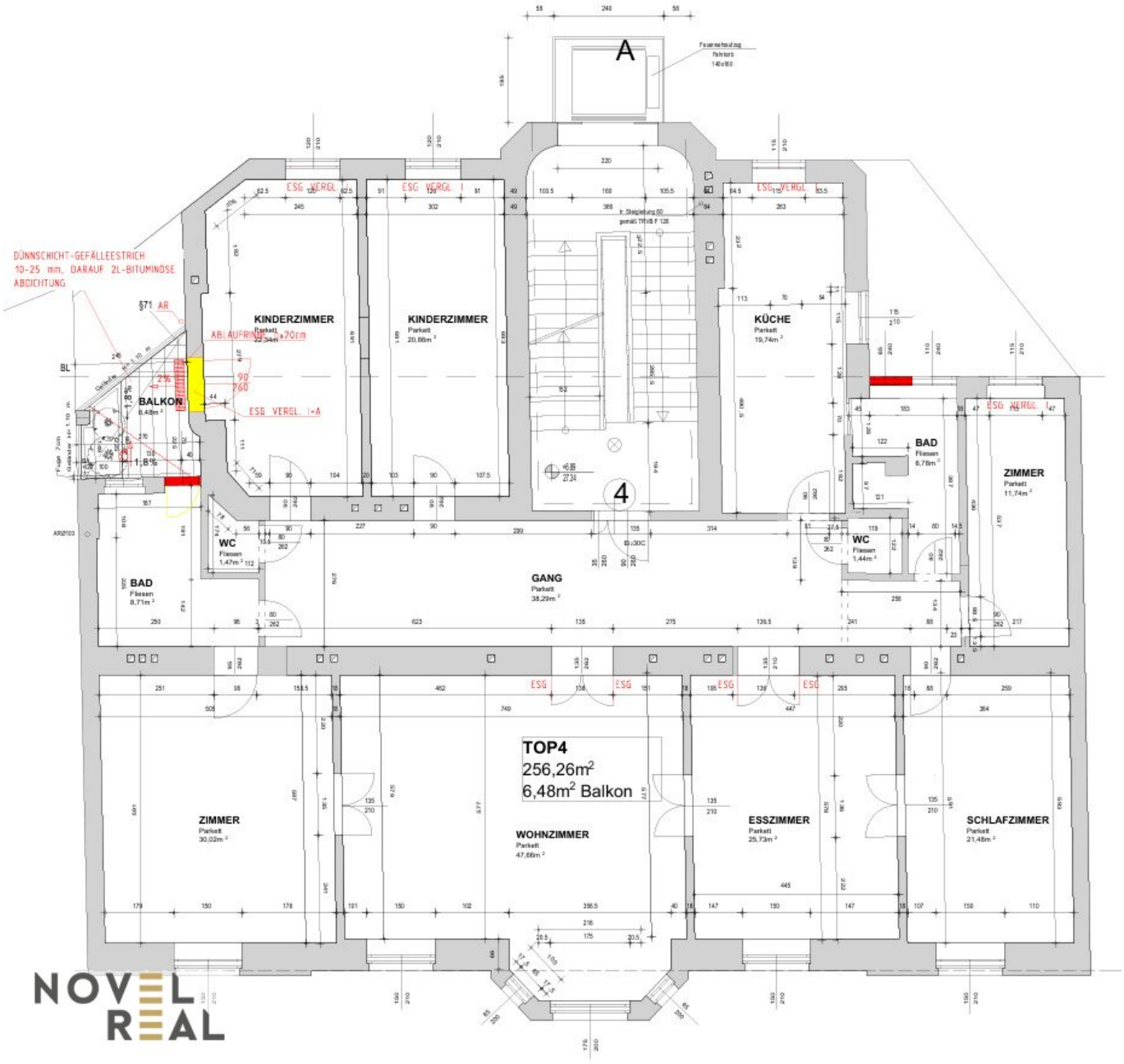



NOVEL REAL

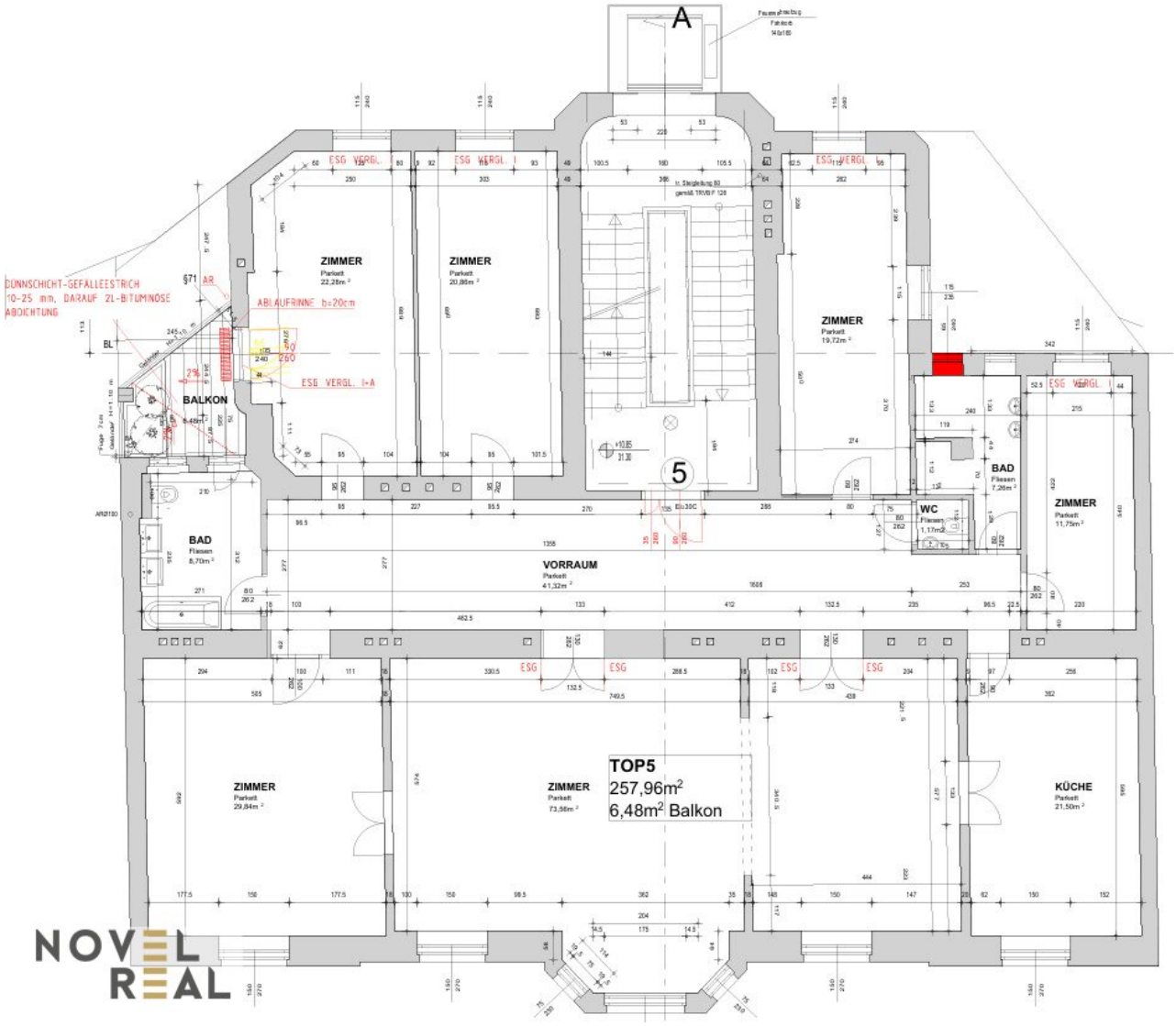
TIEFGARTERRE


ESG VERGL. I
ESG VERGL. I+A
TERRASSE
11,36m²
ABLAUFRINNE b=20cm
ABLAUFRINNE b=20cm
2%
BAD
Fliesen
5,17m²
WC
Fliesen
1,41m²
VORRAUM
Parkett
25,54m²
ZIMMER
Parkett
18,22m²
2
ESG
ESG
TOP2
100,54m²
11,36m² Terrasse
Schaltschrank DBA
Feuerwehrschlüsselschalter
EIN-AUS-AUTO
Druckknopfmelder
ZIMMER
Parkett
23,67m²
WOHNKÜCHE
Parkett
26,53m²

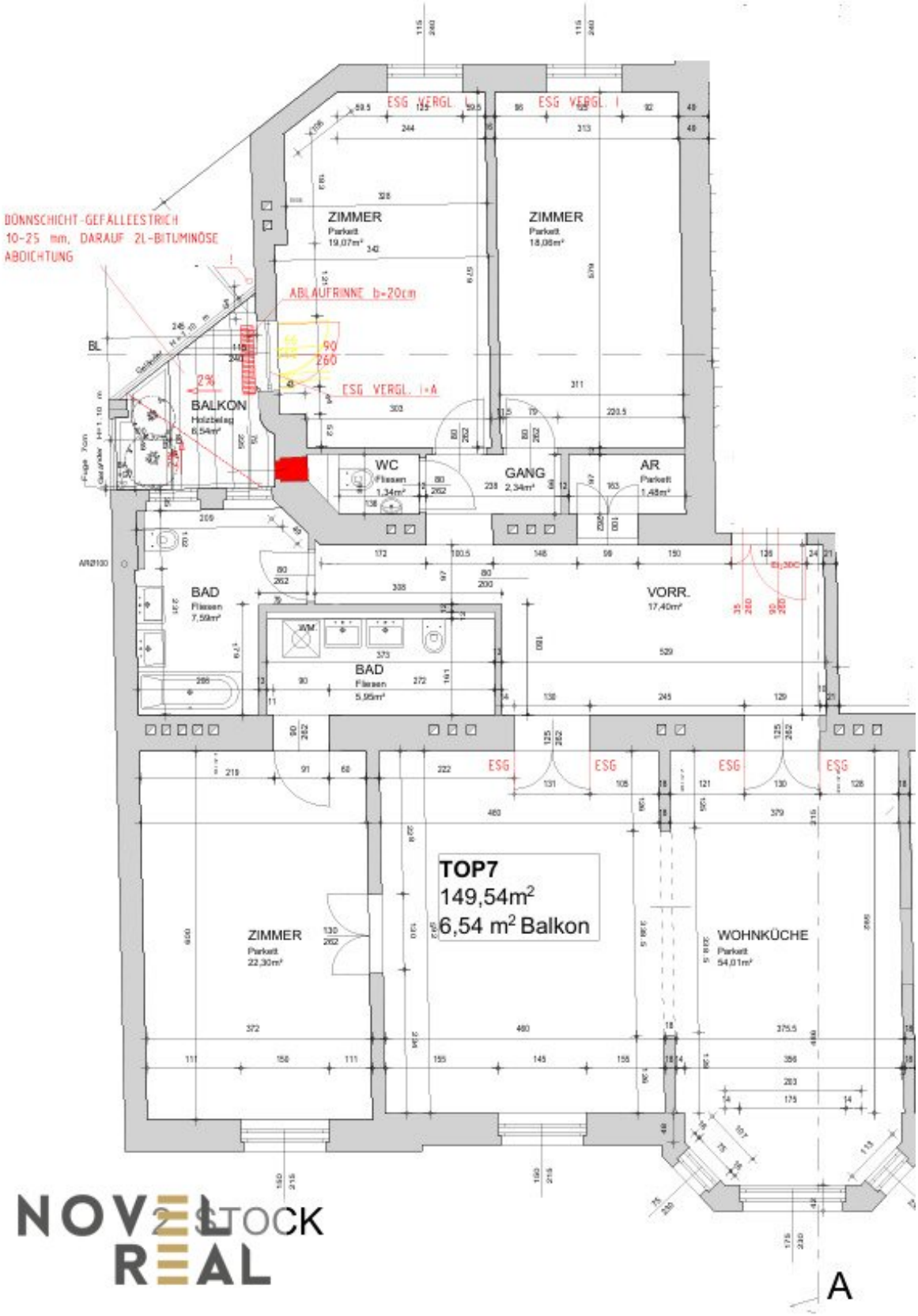

BAD
Fliesen
7,34m²
ZIMMER
Parkett
20,75m²
TERRASSE
9,82m²
ABLAUFRINNE b=20cm
KÜCHE
Parkett
14,28m²
ESG VERGL. I+A
WC
Fliesen
1,23m²
BAD
Fliesen
6,34m²
VORRAUM
Parkett
13,15m²
3
SCHLAFZIMMER
Parkett
23,50m²
TOP3
122,37m²
9,82m² Terrasse
Ventilator
30.000m³/h
1090x1090x1308mm
(bxhxt)
WOHNZIMMER
Parkett
25,76m²
Ventilator
30.000m³/h
1090x1090x1308mm
(bxhxt)
NOVEL
REAL


A
DÜNNSCHICHT-GEFÄLLEESTRICH
10-25 mm, DARAUF 2L-BITUMINÖSE
ABDICHTUNG
KINDERZIMMER
KINDERZIMMER
KÜCHE
BALKON
BAD
ZIMMER
WC
BAD
GANG
WC
ZIMMER
TOP4
256,26m²
6,48m² Balkon
WOHNZIMMER
ESSZIMMER
SCHLAFZIMMER
4

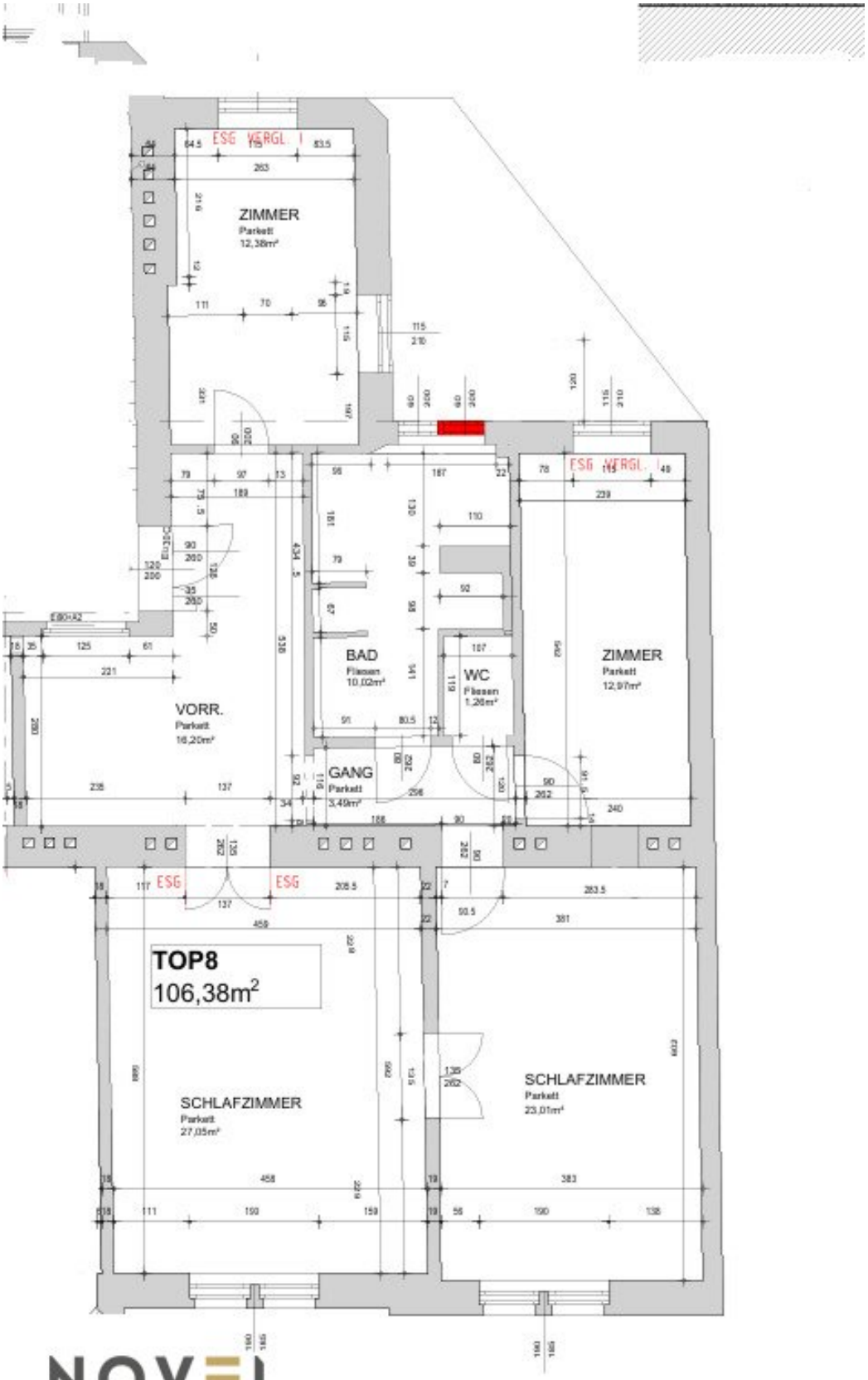
NOVEL REAL


A
ZIMMER
Parkett
22,28m²
ZIMMER
Parkett
20,88m²
ZIMMER
Parkett
19,72m²
ESG VERGL. I
ESG VERGL. I-A
DÜNNSCHICHT-GEFÄLLEESTRICH
10-25 mm, DARAUF 2L-BITUMINÖSE
ABDICHTUNG
ABLAUFRINNE b=20cm
BALKON
BAD
Fliesen
8,70m²
BAD
Fliesen
7,26m²
WC
Fliesen
1,17m²
ZIMMER
Parkett
11,75m²
VORRAUM
Parkett
41,32m²
5
ESG
ZIMMER
Parkett
29,84m²
ZIMMER
Parkett
73,56m²
TOP5
257,96m²
6,48m² Balkon
KÜCHE
Parkett
21,50m²

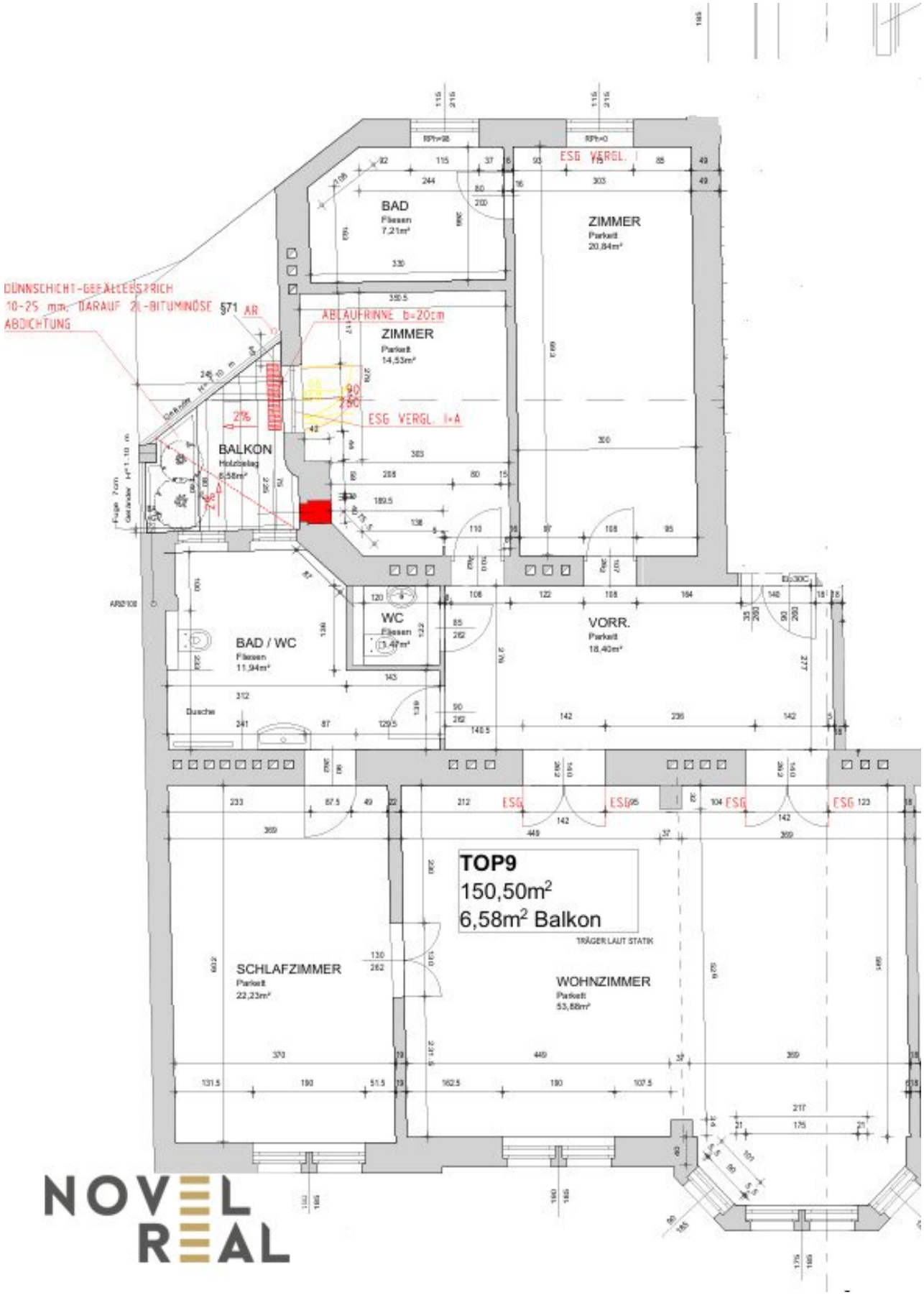
NOVEL REAL



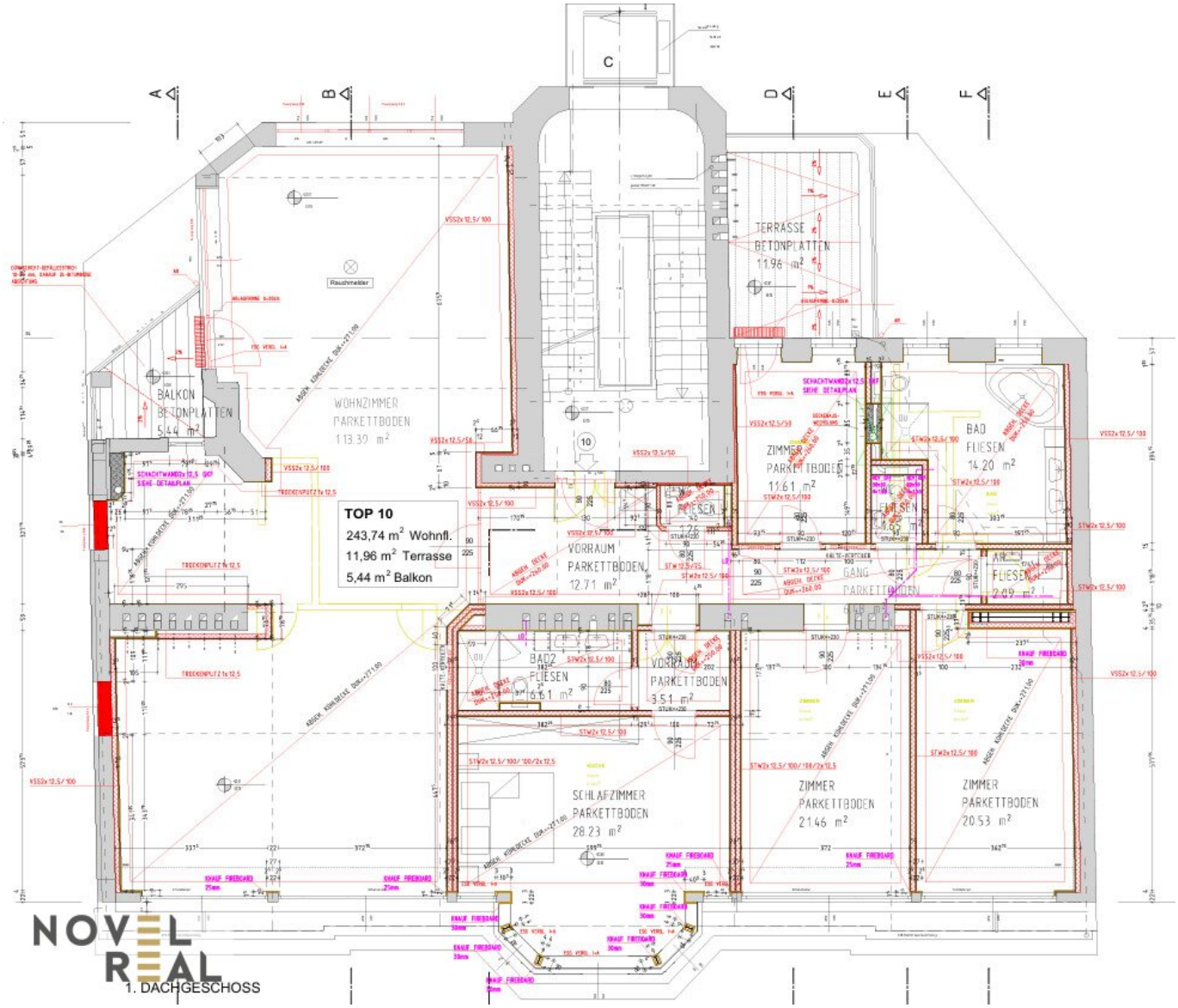

NOVEL REAL 2 STOCK


ESG VERGL. I
ZIMMER
Parkett
12,38m²
ESG VERGL. I
BAD
Fliesen
10,02m²
WC
Fliesen
1,26m²
ZIMMER
Parkett
12,97m²
VORR.
Parkett
16,20m²
GANG
Parkett
3,49m²
ESG
ESG
TOP8
106,38m²
SCHLAFZIMMER
Parkett
27,05m²
SCHLAFZIMMER
Parkett
23,01m²

NOVEL REAL

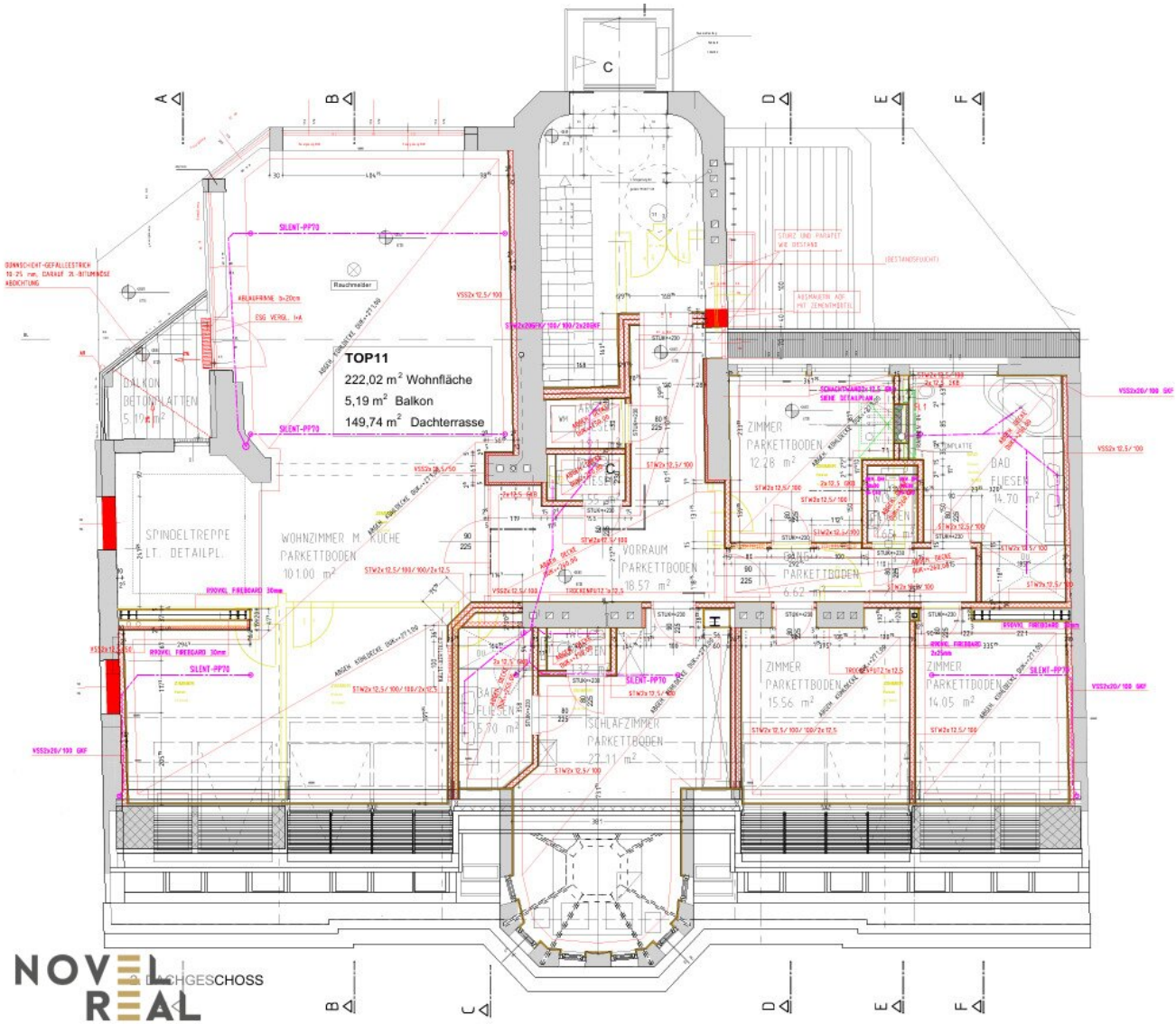

DÜNNSCHICHT-GEFÄLLEESTRICH
10-25 mm, DARAUF 2L-BITUMINÖSE
ABDICHTUNG
§71 AR
ABLAUFRINNE b=20cm
ESG VERGL. I
ESG VERGL. I+A
BAD
Fliesen
7,21m²
ZIMMER
Parkett
20,84m²
ZIMMER
Parkett
14,53m²
BALKON
Holzbelag
6,58m²
BAD / WC
Fliesen
11,94m²
WC
Fliesen
3,47m²
VORR.
Parkett
18,40m²
Dusche
SCHLAFZIMMER
Parkett
22,23m²
WOHNZIMMER
Parkett
53,88m²
TOP9
150,50m²
6,58m² Balkon
TRÄGER LAUT STATIK

NOVEL REAL




NOVEL REAL

1. DACHGESCHOSS


TOP11
222,02 m² Wohnfläche
5,19 m² Balkon
149,74 m² Dachterrasse
BALKON BETONPLATTEN 5.19 m²
SPINDELTREPPE LT. DETAILPL.
WOHNZIMMER M. KÜCHE PARKETTBODEN 101.00 m²
VORRAUM PARKETTBODEN 18.57 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 12.28 m²
BAD FLIESEN 14.70 m²
PARKETTBODEN 6.62 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 15.56 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 14.05 m²
SCHLAFZIMMER PARKETTBODEN 27.11 m²
BAD FLIESEN 15.70 m²
Rauchmelder
SILENT-PP70
NOVEL REAL
DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**BESCHREIBUNG**

## PERFEKT FÜR BOTSCHAFTEN ODER ALS FIRMENSITZ

Zur Vermietung gelangt ein **komplett neu Saniertes Zinshaus** in hervorragender Lage im 3. Bezirk.

Dieses top-repräsentative Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. **1.960 m2**, welche sich auf 10 großzügige Wohneinheiten und einem 224,63m² großen Geschäftslokal verteilt ist. Das Gebäude wurde aufwendig kernsaniert . Durch die Nähe zum Schloss Belvedere und den nahegelegenen Botanischen Garten sowie den Schweizergarten ergeben sich zahlreiche Freizeit - und Erholungsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und ihrer lebendigen Lokalszene ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Kindergärten, Schulen, Museen sowie die Technische Universität Wien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus ist zurzeit bestandfrei daher besteht die Möglichkeit das gesamte Haus zu Mieten oder einzelne Einheiten. Das Haus einigt sich Perfekt für Botschaften oder für ein Repräsentativen Firmensitz.

**Flair von Historie und Zukunft;**

Diese Adresse repräsentiert einen ganz eigenen Anspruch. Hier wird Geschichte in die Zukunft fortgeschrieben. In jeder einzelnen baulichen Maßnahme ist das Erbe der alten Wiener Baukunst erhalten und zugleich wurde Raum für moderne Anforderungen geschaffen. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz konnte so die Sprache des Gebäudes erhalten werden, hat jetzt aber einen ganz eigenen und neuen „Sound“.

**In einer der besten Lagen Wiens:**

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - **wenige Gehminuten von Schwarzenberger Platz / Ringstraße.** In weniger als 20 Gehminuten erreichen Sie auch die Staatsoper und Stephansplatz  u.v.m. Die Lage bietet aber auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

**Fakten**

Wohnfläche ca. **1.960 m²**

Nutzfläche ca. **2.238 m²**

Freie Fläche ca. **180 m²**

9 Etagen (inkl. HP und Mezzanin)

Lift

Garagenplätze

**Kosten**

**Mietzins Netto EUR 33.270,97 + Betriebskosten +Mwst.**

**Kaution ist nach Bonitätsprüfung zu Vereinbaren.**

## KEINE KURZZEIT VERMIETUNG UND HOTELERIE MÖGLICH....

**Exklusive, stilvolle Ausstattung:**

• komplett ausgestattete Luxus-Küche

• exklusive Bäder mit Doppelwaschbecken, Wanne und/oder Dusche

• Flügeltüren und hohe Räume

• Eichen-Parkettböden

• integrierte Deckenkühlungen

• Sicherheitstüre

• Fußbodenheizung mit Fernwärme

**Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Herrn Canakli unter der Telefon Nr. +43 664 518 11 36**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <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 <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap