

## Das „Toleranzhaus“ – ein Josephinisches Juwel – klimatisiert!



**Objektnummer: 6156**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1793
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	177,32 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.422,27 €
<b>Kaltmiete</b>	4.007,42 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	585,15 €
<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



## Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Wien stand am Fleischmarkt das „Nako'sche Haus“. Der griechische Kaufmann Christof Nako erwarb 1793 die ursprünglichen zwei Häuser und baute sie zu einem einzigen Zinshaus um. Der Kern des alten Hauses ist heute noch erhalten.

Auch die Inschrift über dem dritten Stock ist Zeugnis des 18. Jahrhunderts:

„Vergänglich ist dies Haus, doch Josephs Nachruhm nie, er gab uns Toleranz, Unsterblichkeit gab sie!“

Diese Zeilen erinnern an das Toleranzpatent, das von Joseph II. 1781 erlassen wurde. Damit gewährte er freie Religionsausübung für nicht katholische Christen.

Das Juwel josephinischer Baukunst steht seit 1974 unter Denkmalschutz – aus diesem Grund wurden die Generalsanierung und der Dachausbau 1996 besonders sanft angelegt, damit konnten Teile des historischen Gebäudes erhalten werden. Das „Toleranzhaus“ kann im großen Innenhof auch noch mit Pawlatschengängen aufwarten – diese typisch wienerische Besonderheit ist eine Gangkonstruktion, über die man zu den Wohnungen und Büros gelangt.

Mitten im Zentrum gelegen, profitiert die Adresse von der ausgezeichneten Infrastruktur und der öffentlichen Anbindung. Die nahe Umgebung bietet eine Vielfalt an Möglichkeiten – so befinden sich Nahversorger, aber auch einladende Einkaufsstraßen in unmittelbarer Nähe. Auch kulturelle Einrichtungen und mehrere Grünflächen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Büro bietet einen unglaublich effizienten Grundriss und zurzeit einen großzügigen Empfangsbereich und 7 Büros.

Das Objekt wurde vor 1,5 Jahren vom Vermieter generalsaniert, d.h.: alle Fenster und Türen überarbeitet und der bestehende Vollholz-Akazien-Parkettboden aufgearbeitet.

Zusätzlich wurde die gesamte Fläche gerade eben mit einer Klimatisierung ausgestattet.

Neben einer großzügigen Küche und einer bestehenden EDV-Verkabelung bietet das Büro auch getrennte WC-Gruppen für Damen und Herren, sowie eine Dusche!

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 1A, 2A, 3A
- Straßenbahn Linie 1, 2
- U-Bahn Linie 1, 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Franz Josefs Kai
- Rotenturmstraße
- Untere Donaustraße
- Obere Donaustraße
- Stubenring
- Lände

## **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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

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.