

## **Loftbüro beim Unteren Belvedere**



**Objektnummer: 6545**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,50 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.289,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.611,46 €
<b>Miete / m²</b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,46 €
<b>USt.:</b>	522,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien













REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish



colourfish



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage, direkt beim Unteren Belvedere, kommt dieses komplett sanierte Loftbüro in einem historischen Altbau zur Vermietung.

Die Bürofläche liegt im Erdgeschoß und gliedert sich in einen großzügigen Büroraum mit direktem Zugang zu einem attraktiv gestalteten Patio im Innenhof und einem weiteren Büroraum in straßenseitiger Ausrichtung. Weiters verfügt dieses top sanierte Büro über einen - wahlweise - vollausgestatteten Besprechungsraum sowie einen zentralen Eingangsbereich, einer Teeküche und getrennter Sanitäranlagen.

Die Einheit wurde architektonisch auf sehr hohem Niveau saniert bzw. neu hergestellt und wird auf Wunsch inklusive Möblierung angeboten.

Der Zugang zum Büro führt über 4 Stufen und ist daher nicht ganz barrierefrei.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 3: ca. 164 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 11 m<sup>2</sup> Patio

Betriebskosten: netto € 1,97/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung**

- Öffnbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Patio- Außenbereich
- gemeinschaftliche Teeküche
- Sanitäranlagen



- vollausgestatteter Besprechungsraum
- IT-Verkabelung

### **Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahn: 71 (Unteres Belvedere), D (Gußhausstraße), O (Rennweg)

Autobuslinie: 4A

S-Bahnlinien: S, S2, S3, S7 (Rennweg)

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23

Straßenanbindung B1, B2261, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap