

## Prunkvolles Altbaubüro in der Beletage beim Burgtheater



**Objektnummer: 6856**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Nutzfläche:</b>	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.587,46 €
<b>Kaltmiete</b>	7.134,26 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	27,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	546,80 €
<b>USt.:</b>	1.426,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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

Verfügung.





REAL ESTATE  
**colourfish**

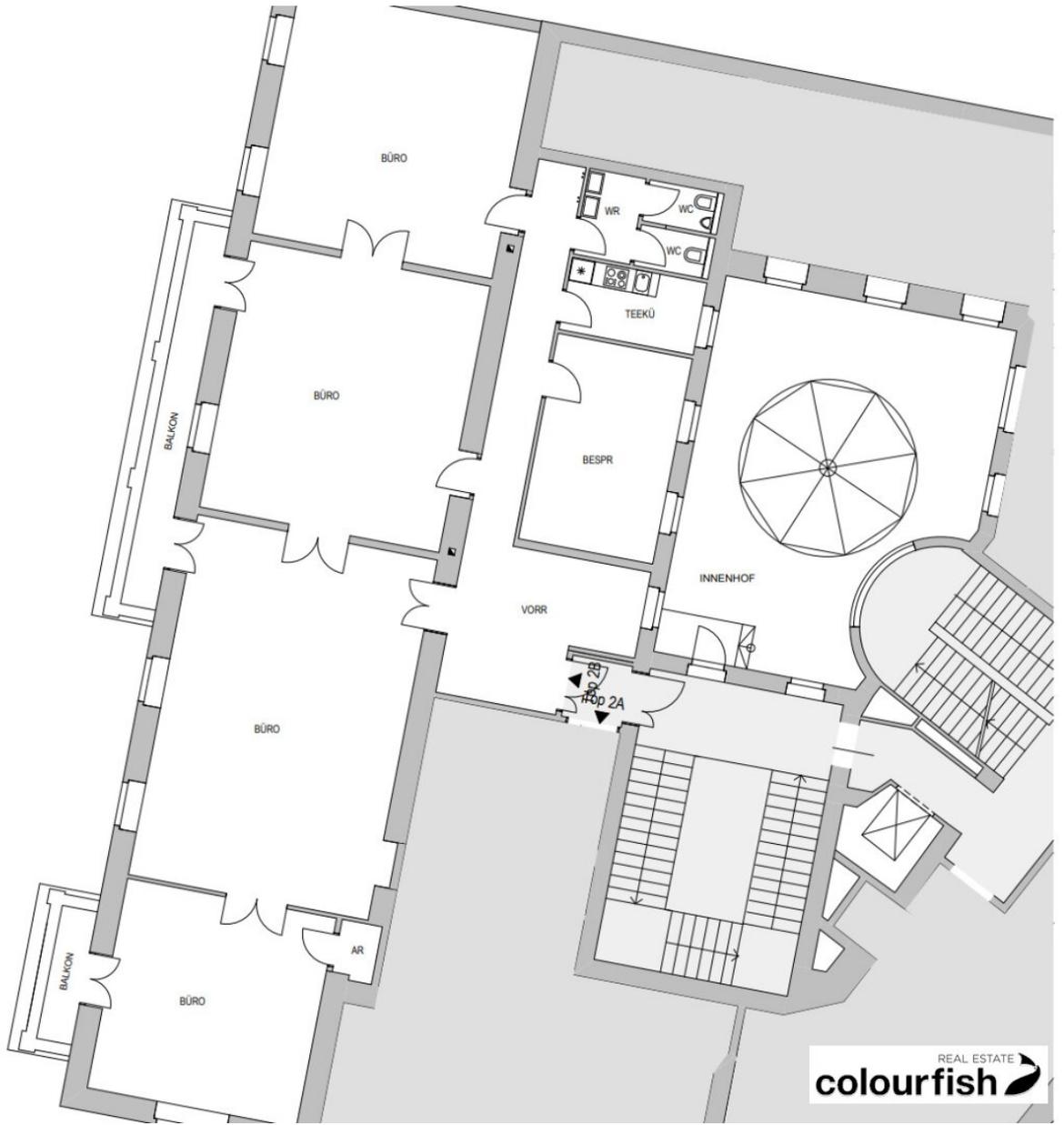


REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**





## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des ersten Bezirks kommt dieses prunkvolle Altbaubüro mit einer Fläche von ca. 244 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Fläche wurde kürzlich vom Eigentümer saniert, wobei die klassischen Altbauelemente wie Flügeltüren, Vertäfelungen und Kasettendecken erhalten geblieben sind. Die Sanitäreinrichtungen wurden erneuert, ebenso wurde eine neue Teeküche eingebaut. In den Büroräumen wurde eine Klimaanlage eingebaut.

Der aktuelle Grundriss gliedert sich in 4 straßenseitige Büroräume und einem zum Innenhof ausgerichteten Besprechungsraum. Von drei Büroräumen aus betritt man 2 vorgelagerte Balkone. Von den Büroräumen genießt man einen wunderschönen Ausblick auf den Rathauspark und Rathausplatz. In der direkten Umgebung sorgen zahlreiche Lokale und Geschäfte für eine sehr gute Infrastruktur.

### verfügbare Fläche:

MZ Top 2B ca. 244 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Balkone

Nettomiete: € 27,00/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto netto: € 2,24/m<sup>2</sup>

*Alle Preise zzgl. 20% Ust.*

### Ausstattung:

- Kasettendecke
- Parkettboden (tlw. Tafelparkett)
- Wandvertäfelungen
- 2 getrennte WC
- Moderne Teeküche
- Balkone

- Lift
- Kühlung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U2 Schottentor

Straßenbahn: D, 71, 1, 2

### **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über den Ring

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap