

## Innenstadtbüro in bester Lage



**Objektnummer: 6865**

**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
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.711,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.974,64 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,64 €
<b>Heizkosten:</b>	220,44 €
<b>USt.:</b>	639,02 €
<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



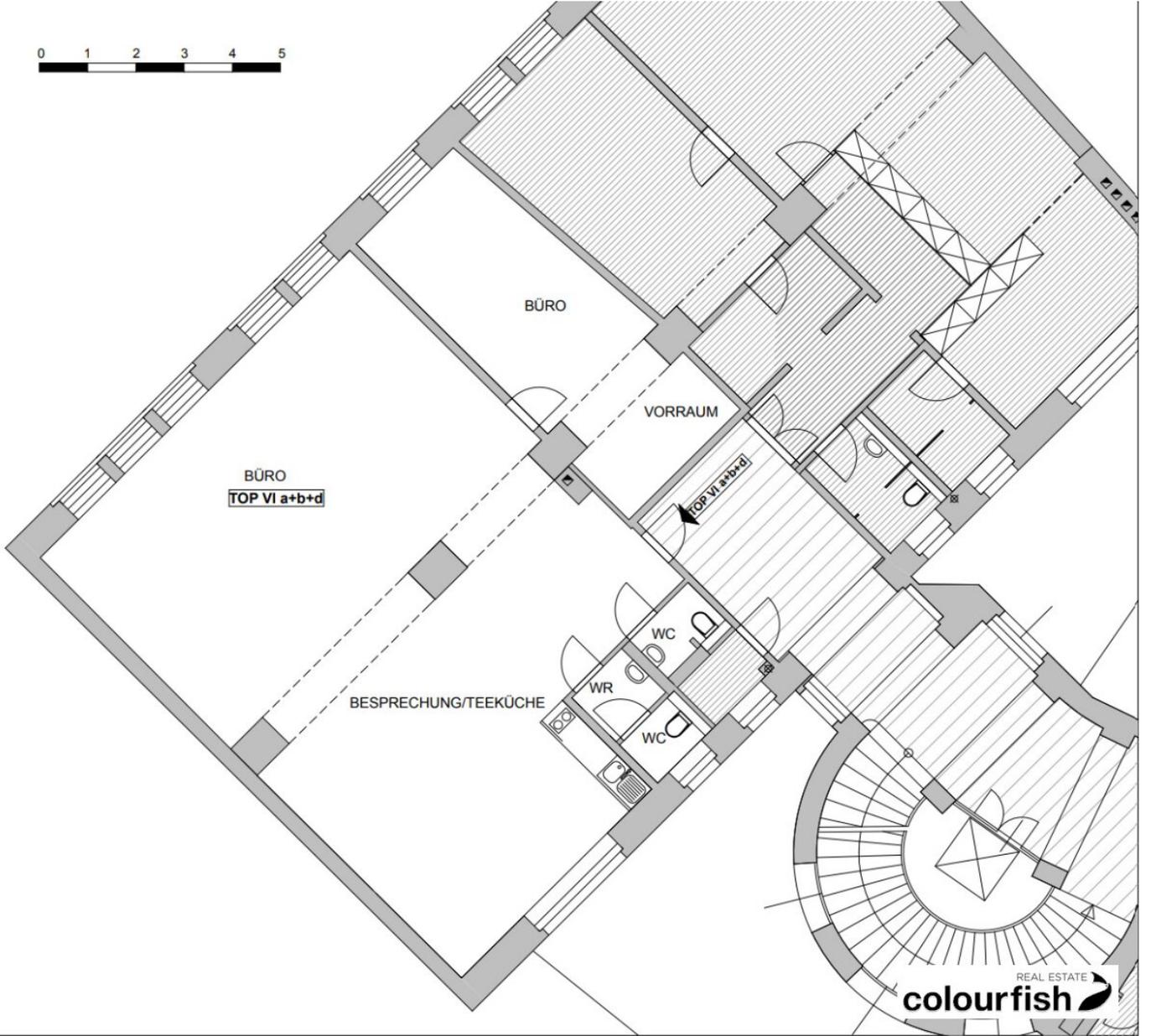




REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

In einem gepflegten und attraktiven Altbau kommt dieses Kleinbüro mit ca. 136 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Fläche liegt im Mezzanin, die Büroräume sind zur Straße orientiert, die Besprechungszone sowie Nebenräume zum Innenhof. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in ein separates Büro und einen offenen Raum mit Besprechungsbereich im hofseitigen Teil und Arbeitsbereich im straßenseitigen Teil.

### verfügbare Fläche/Kondition:

Top Via+b+d: ca. 136 m<sup>2</sup> netto € 20,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 1,89/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,63/m<sup>2</sup>/Monat

### Ausstattung

- Lift
- Getrennte Sanitäreinheiten
- Teeküche

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1 (Stephansplatz), U3 (Stephansplatz, Herrengasse)

Bus: 1A, 2A

### Individualverkehr:

sehr zentrale Lage im Wiener Innenstadtzentrum

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap