

## **Attraktives Altbaubüro mit Terrasse in Döbling**



**Objektnummer: 6988**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	198,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,48 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.267,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.791,70 €
<b>Miete / m²</b>	16,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	524,70 €
<b>USt.:</b>	758,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**

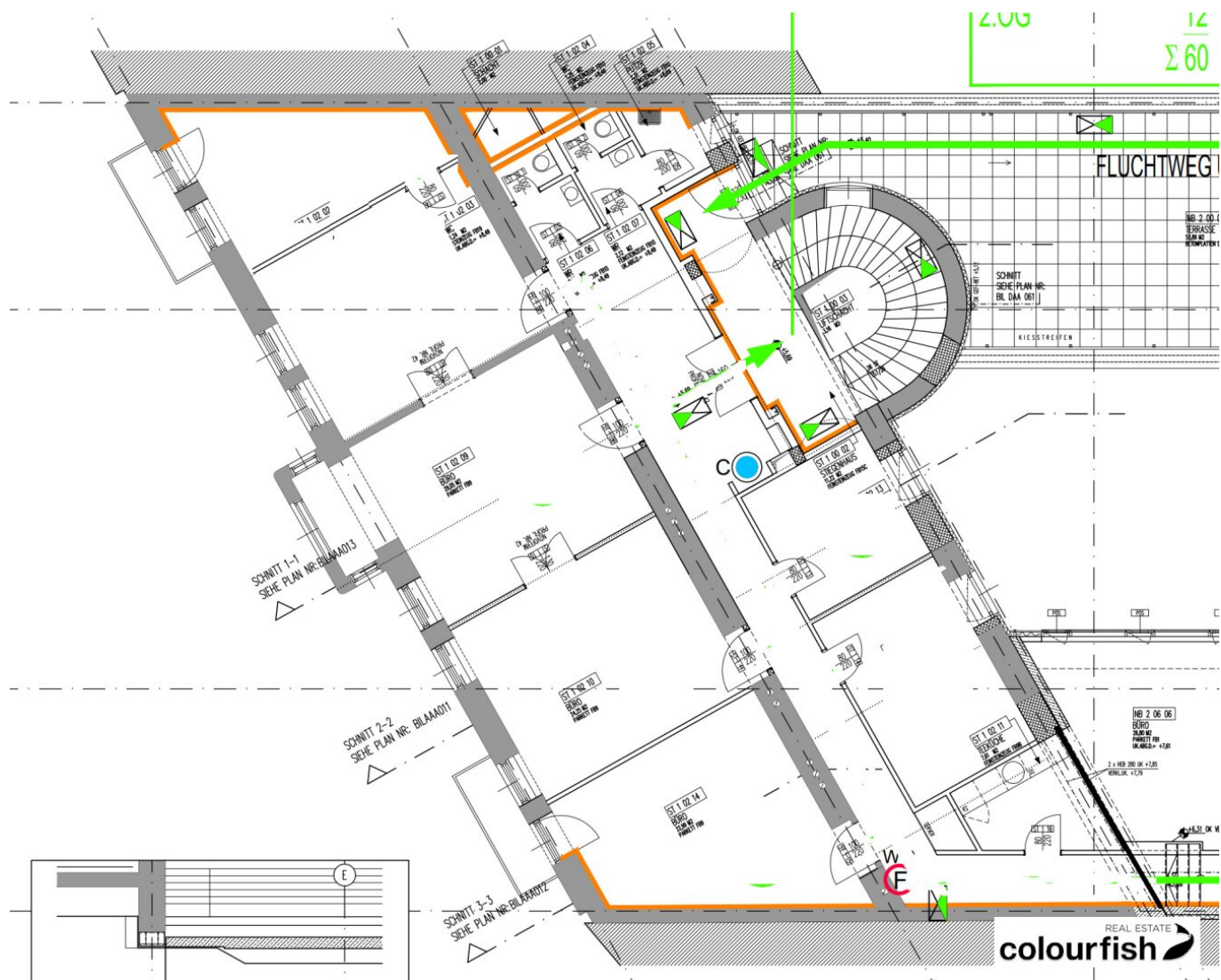


**colourfish**









## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks kommt ein Altbaubüro im ersten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudekomplexes zur Vermietung. Die Büroeinheit umfasst aktuell fünf straßenseitige Büroräume, zwei weitere Räume zum ruhigen Innenhof, eine Teeküche sowie getrennte Sanitäranlagen. Zwei der Eckzimmer verfügen jeweils über einen kleinen Balkon. Auf derselben Etage steht über das allgemeine Stiegenhaus eine großzügige, attraktiv gestaltete Dachterrasse zur Mitbenutzung zur Verfügung. Änderungen am Grundriss sind grundsätzlich möglich. Die hauseigene Tiefgarage ist bequem per Lift erreichbar.

Das Gebäudeensemble setzt sich aus einem stilvoll gegliederten Altbau an der Straßenseite sowie zwei modernen Hoftrakten zusammen. Der Zugang erfolgt über ein eigenes Stiegenhaus mit Aufzug. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über Fan-Coils, die IT-Verkabelung ist mittels Fensterbank-Kabelkanälen umgesetzt. Stellplätze in der Tiefgarage können – vorbehaltlich Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.

Die Umgebung bietet eine vielfältige Auswahl an Gastronomie und Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U6-Station Nußdorfer Straße, die U4/U6-Station Spittelau sowie die Straßenbahnlinien 37 und 38 befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

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

Altbau 1.OG: ca. 198 m<sup>2</sup> zzgl. Balkone und Terrassenmitbenutzung

Miete netto: € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m<sup>2</sup>/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen:**

Altbau 3.OG: ca. 120 m<sup>2</sup> - netto € 15,70/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preisangaben zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Industrieparkettböden



- Kühlung/Heizung über FanCoils
- ausgestattete Teeküche
- Balkone und Dachterrassenmitbenutzung
- Bürobeleuchtung
- IT Verkabelung über Fensterbankkabelkanäle vom Vormieter (tw. CAT 7)
- Aufzug
- ausgestattete Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U6

Straßenbahn: 37, 38

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A22

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap