

Altbaubüro mit Terrasse



Objektnummer: 6988

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	198,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.267,00 €
Kaltmiete	3.791,70 €
Miete / m²	16,50 €
Betriebskosten:	524,70 €
USt.:	758,34 €
Provisionsangabe:	

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









2.00 12
Σ 60

FLUCHTWEG

NR 2 00 0
TERRASSE
12,80
REINWÄRTS

SCHNITT
SIEHE PLAN NR.
BL. DIA 001

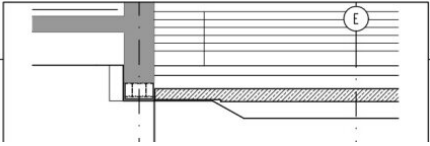
KIESSTREIFEN

SCHNITT 1-1
SIEHE PLAN NR. BLA 0013

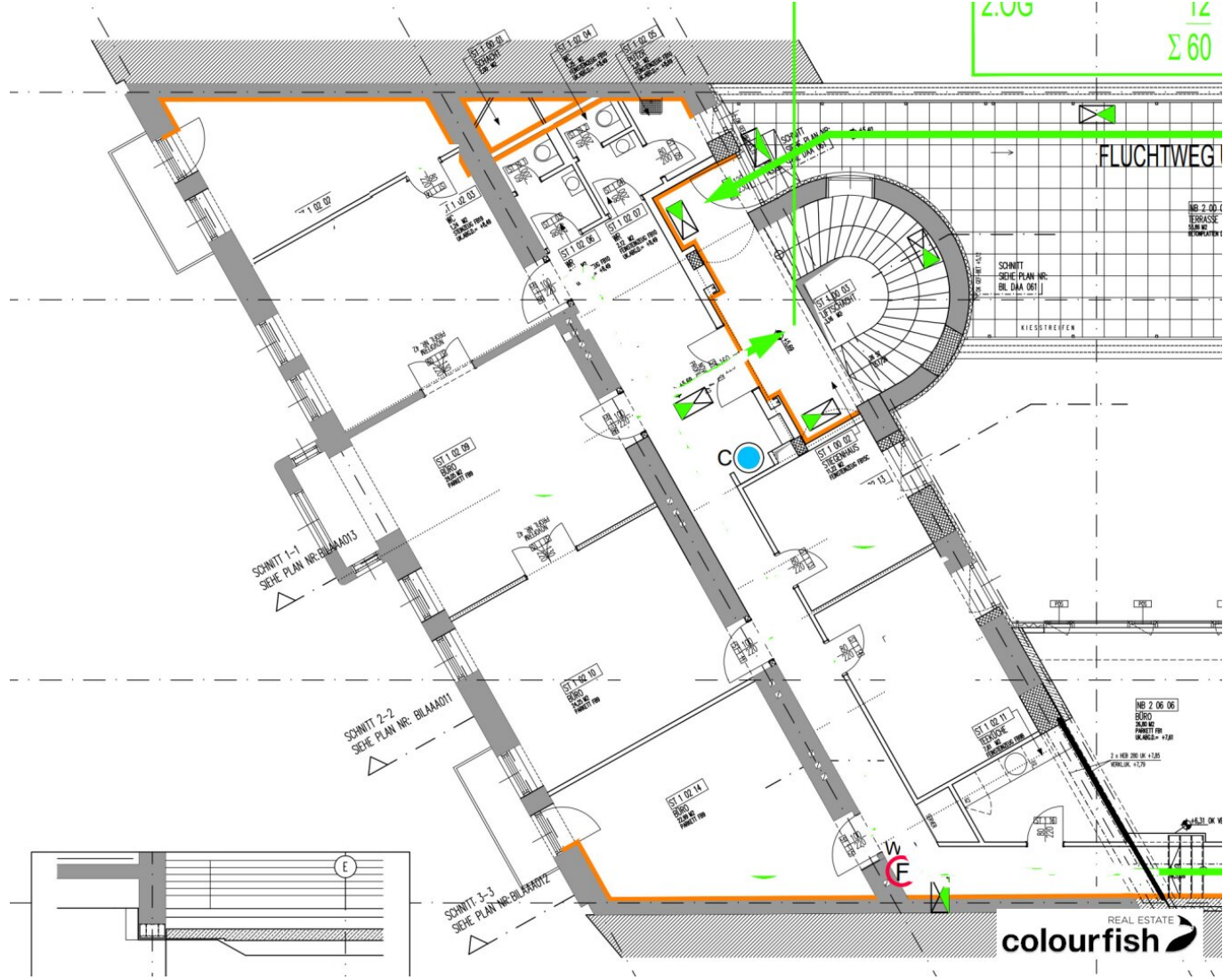
SCHNITT 2-2
SIEHE PLAN NR. BLA 0011

SCHNITT 3-3
SIEHE PLAN NR. BLA 0012

NR 2 06 06
BÜRO
PLATZ NR.
BL. AREA 1301
2 x 10,50 m x 13,00 m
EBENL. 1,19



REAL ESTATE
colourfish



Objektbeschreibung

In zentraler Lage in Döbling kommt dieses Altbaubüro im ersten Stock eines gepflegten Altbaus zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in fünf straßenseitige Büroräume, zwei Innenhofbüros, Teeküche und getrennte Sanitäranlagen. Den beiden Eckräumen sind zwei kleine Balkone vorgelagert. Über das allgemeine Stiegenhaus kann auf der gleichen Geschoßebene eine attraktive großzügige Dachterrasse mit genutzt werden. Änderungen des Grundrisses sind grundsätzlich denkbar. Die hauseigene Tiefgarage ist über den Lift erreichbar.

Der äußerst gepflegte Gebäudekomplex besteht aus einem straßenseitigen Altbau mit gegliederter Fassade sowie zwei modernen Gebäudeteilen im Innenhof. Der Zugang erfolgt durch ein eigenes Stiegenhaus mit Lift. Die Heizung bzw. Kühlung erfolgt über Fan Coils. Die Verkabelung erfolgt über Fensterbank – Kabelkanäle. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze dazu gemietet werden.

Das Standortumfeld bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomiebetrieben und Serviceeinrichtungen. Durch die Nähe zur U6-Station Nußdorfer Straße bzw. U4/U6 Station Spittelau sowie den Straßenbahnhaltestellen der Linien 37 und 38 ist die öffentliche Anbindung sehr gut und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

verfügbare Fläche/Konditionen:

Altbau 1.OG: ca. 198 m² zzgl. Balkone und Terrassenmitbenutzung

Miete netto: € 16,50/m²/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m²/Monat

Heizkostenkonto netto: € 1,10/m²/Monat

Kühlkostenkonto netto: € 0,85/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Flächen:

Neubau EG: ca. 150 m² - netto € 13,34/m²/Monat

Neubau rechts 1. OG: ca. 296 m² - netto: € 14,00/m²/Monat

Altbau 3.OG: ca. 120 m² - netto € 15,70/m²/Monat

Rückgebäude 3. OG. ca. 69 m² - netto € 13,70/m²/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