Attraktives Altbaubüro mit Terrasse in Döbling



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 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.346,20 €
Kaltmiete	3.870,90 €
Miete / m²	16,90 €
Betriebskosten:	524,70 €
USt.:	774,18 €

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



















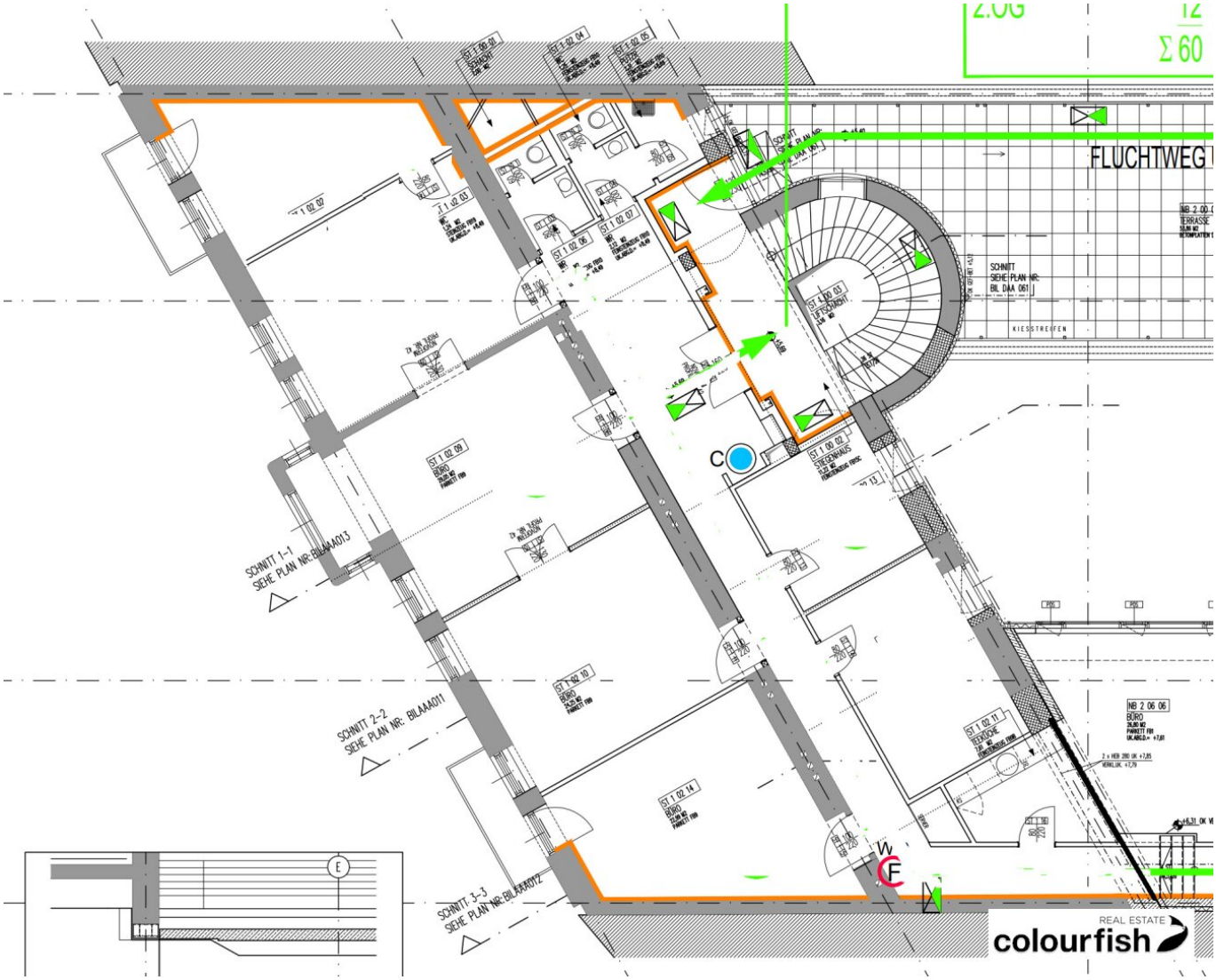











FLUCHTWEG
SCHNITT 1-1
SIEHE PLAN NR: BILAA4013
SCHNITT 2-2
SIEHE PLAN NR: BILAA4011
SCHNITT 3-3
SIEHE PLAN NR: BILAA4012
REAL ESTATE
colourfish

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 m² zzgl. Balkone und Terrassenmitbenutzung

Miete netto: € 16,90/m²/Monat

Betriebskostenkonto netto: € 2,65/m²/Monat

Heizkostenakonto netto: € 1,10/m²/Monat

Kühlkostenakonto netto: € 0,85/m²/Monat

zusätzlich verfügbare Flächen:

Altbau 3.OG: ca. 120 m² - netto € 16,90/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