

Unbefristetes Altbaubüro bei der Nationalbank



Objektnummer: 7205

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	275,92 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Kaltmiete (netto)	4.414,72 €
Kaltmiete	4.903,52 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	488,80 €
USt.:	980,70 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Schmück

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4
1010 Wien

T +43 1 535 1111
H +43 664 356 46 56



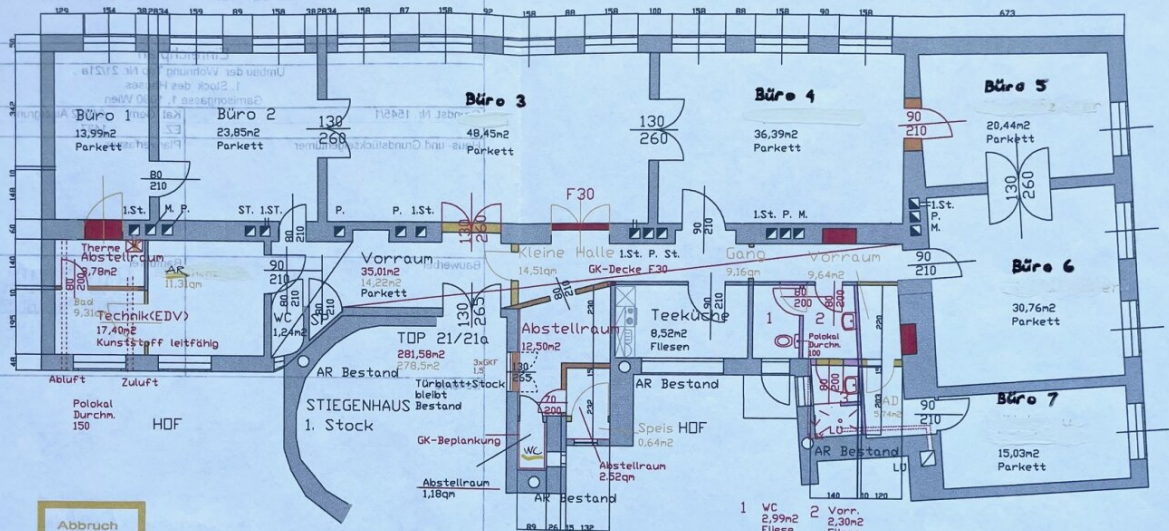






REAL ESTATE
colourfish

Garnisongasse



- Abbruch
- Ziegel-Neubau
- GKA-Neubau
- Ytong-Neubau
- Bestand

Abgebrochene Zwischenwände nicht tragende Gipschlackwand

Verfahren gem. §119a Wiener Bauordnung

Fußbodenaufbau Nassräume:
 Bestehende Trandecke und Beschüttung
 3cm TDPT 35/30
 5cm Zementestrich
 Feuchtigkeitsisolierung
 Zweikomponentenkunstharz (inkl. 15cm Wandhochzug)
 keramische Fliesen im Dünnbett

- 1 WC 2,99m² Fliese
- 2 Vorr. 2,30m² Fliese
- 3 Bad 4,25m² Fliese

Neue Wände:
 1,5cm GKF-Platten
 7,5cm e-Profil, Tel.WDF 5 cm
 1,5cm GKF-Platten
Sanitärbereich:
 10cm Ytong, beidseitig verputzt
Heizung:
 Gasetagenheizung

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine knapp 280 m² große Bürofläche im 1. Liftstock mit Mezzanin eines denkmalgeschützten Altbaus.

Das Büro wird noch oberflächensaniert (Elektrik, Fußböden, tw. Kühlung) und wird *voraussichtlich 4-6 Monate nach Sanierungsbeginn* bezugsfertig sein - Mieterspezifische Wünsche werden gerne nach Möglichkeit berücksichtigt.

Diese Fläche, in unmittelbarer Nähe zur Nationalbank, besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit!

Die großzügige Fläche ist nicht barrierefrei zugänglich - zum Lift führen einige flache Stufen.

Eine Nutzung als Ordination ist leider nicht möglich.

Verfügbarkeit und Konditionen:

Top 21&21a: ca. 275,92 m², netto € 16,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 1,77/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Beschreibung:

- Empfangsbereich
- 7 Büroräume, tw. gekühlt
- 2 WCs
- Dusche
- Abstellraum
- Stilaltbauelemente - Flügeltüren, Stuckdecke, Parkettböden

- Balkon

- Küche möbliert

Das Büro wird noch oberflächensaniert (Elektrik, Fußböden, tw. Kühlung) und wird *voraussichtlich 4-6 Monate nach Sanierungsbeginn* bezugsfertig sein - Mieterspezifische Wünsche werden gerne nach Möglichkeit berücksichtigt.

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U2, zukünftig U5

Straßenbahn: 2, 43, 44

Individualverkehr:

unmittelbare Nähe zum Wiener Zentrum

gute Anbindung über den Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap