

## **Am Heumarkt 11 | Repräsentative Bürofläche am Stadtpark**



**Objektnummer: 37765**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Am Heumarkt 11                    |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1881                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 330,60 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 330,60 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 330,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 7                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 3                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 144,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,85                            |
| Kaltmiete (netto)             | 20,00 €                           |
| Kaltmiete                     | 20,00 €                           |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 0,06 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Wohnkonzept Real Estate GmbH









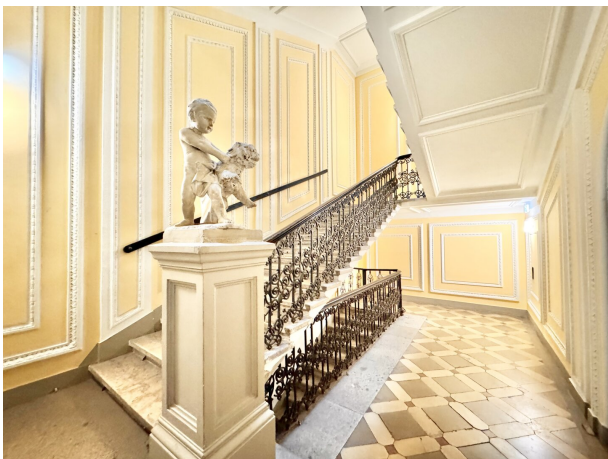




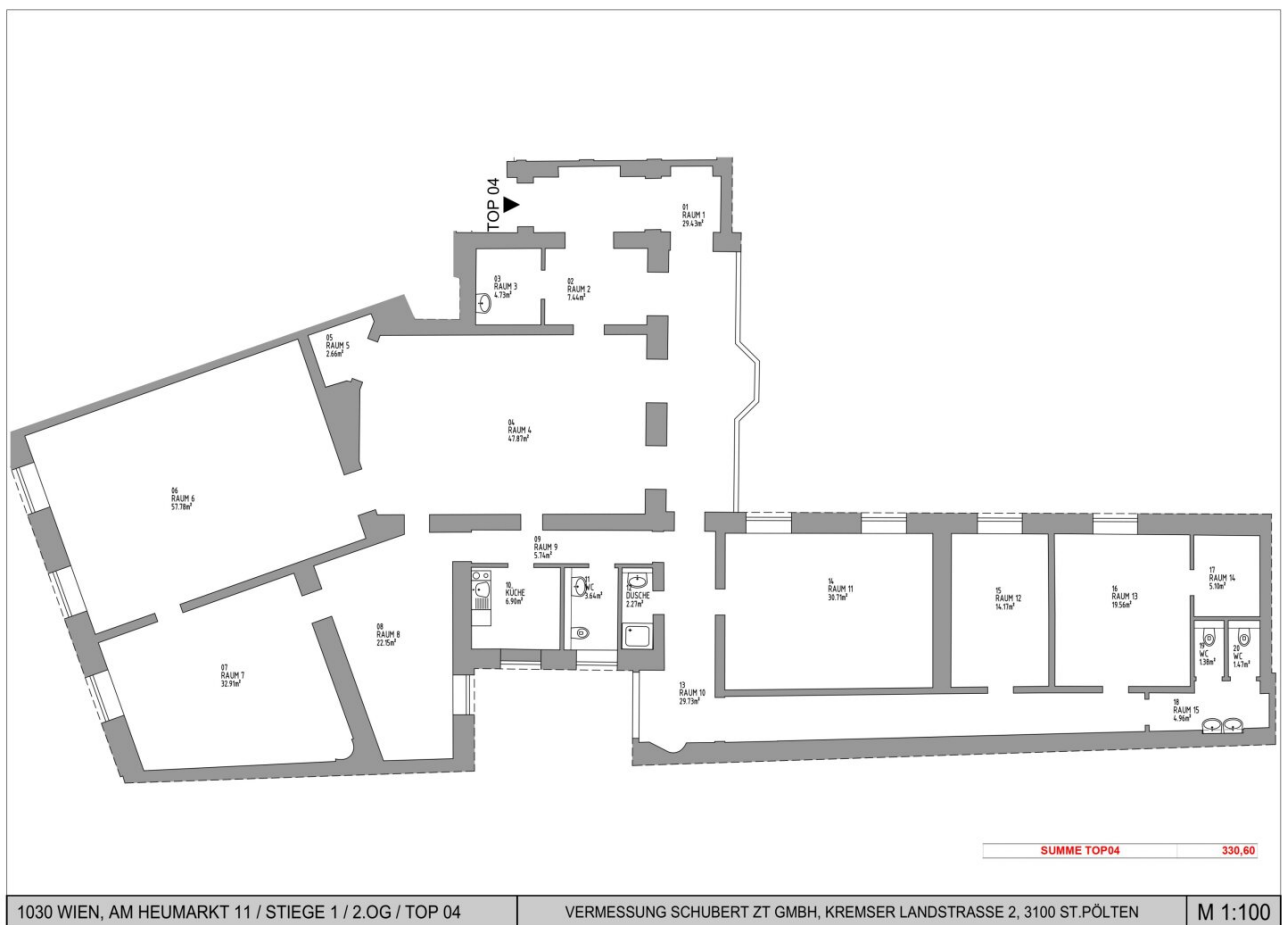












# Objektbeschreibung

## Willkommen in Wiens bester Lage!

### Ihr neuer Bürostandort am Stadtpark

Zur Vermietung gelangt eine herrschaftliche Büroebene im 2. Stock eines repräsentativen Altbaus am Heumarkt 11. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihren Bürostandort, Ihre Arztpraxis oder einen Mehrzweck Co-Working Space. Eingebettet in historischem Ambiente aus 1881, besticht dieser Stilaltbau mit seinem eindrucksvollem Entrée und einer exzellenten Raumaufteilung. Diese Immobilie befindet sich direkt am Stadtpark vis-à-vis der Stadtgartendirektion und wurde 2011 saniert. Lassen Sie sich von diesem Wiener Juwel begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt 330 m<sup>2</sup>. Sie betreten den Stilaltbau im Erdgeschoß über ein beeindruckendes Entrée und gelangen über das elegante Stiegenhaus in die 2. Etage. Ein Lift ist in Planung. Im Objekt selbst, empfängt Sie der einzigartige Charme der Jahrhundertwende gepaart mit herrschaftlicher Eleganz. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für Ihre individuelle Nutzung, eine kleine Teeküche, 2 getrennte Toiletten + Gäste WC und der atemberaubende Blick auf den Stadtpark rundet das Angebot stimmig ab.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

### Infrastruktur:

Die Büroeinheit befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark mit einem reichhaltigen Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Eine exzellente öffentliche Erreichbarkeit ist durch die U-Bahn Station "Stadtpark" gegeben. Eine direkte Verbindung zum Flughafen, sowie mehrere Busverbindungen bietet Ihnen die Station "Wien Mitte" (The Mall).

### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 330,6 m<sup>2</sup>
- 3 WCs

- 7 Büroräume mit offener Nutzung auch für Meetingräume
- 1 Teeküche inkl. Geräten
- 3 Abstellräume
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung

Der ideale Ort für Ihren neuen Bürostandort!

#### **Kosten:**

**Gesamtmiete netto inkl. BK € 7.321,40** zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 707,40

Kaution: EUR 20.000,00

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

UNBEFRISTETE VERMIETUNG

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder per [Mail](#) zur Verfügung.**

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Immobilien GmbH eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben

wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <425m  
Klinik <150m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <350m  
Universität <375m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <350m  
Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <375m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap