

EXKLUSIVES 4 ZIMMER-BÜRO/PRAXIS DIREKT BEI WIENER STAATSOPER



Objektnummer: 1693/195

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	119,81 m ²
Bürofläche:	119,81 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 176,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.600,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	520,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



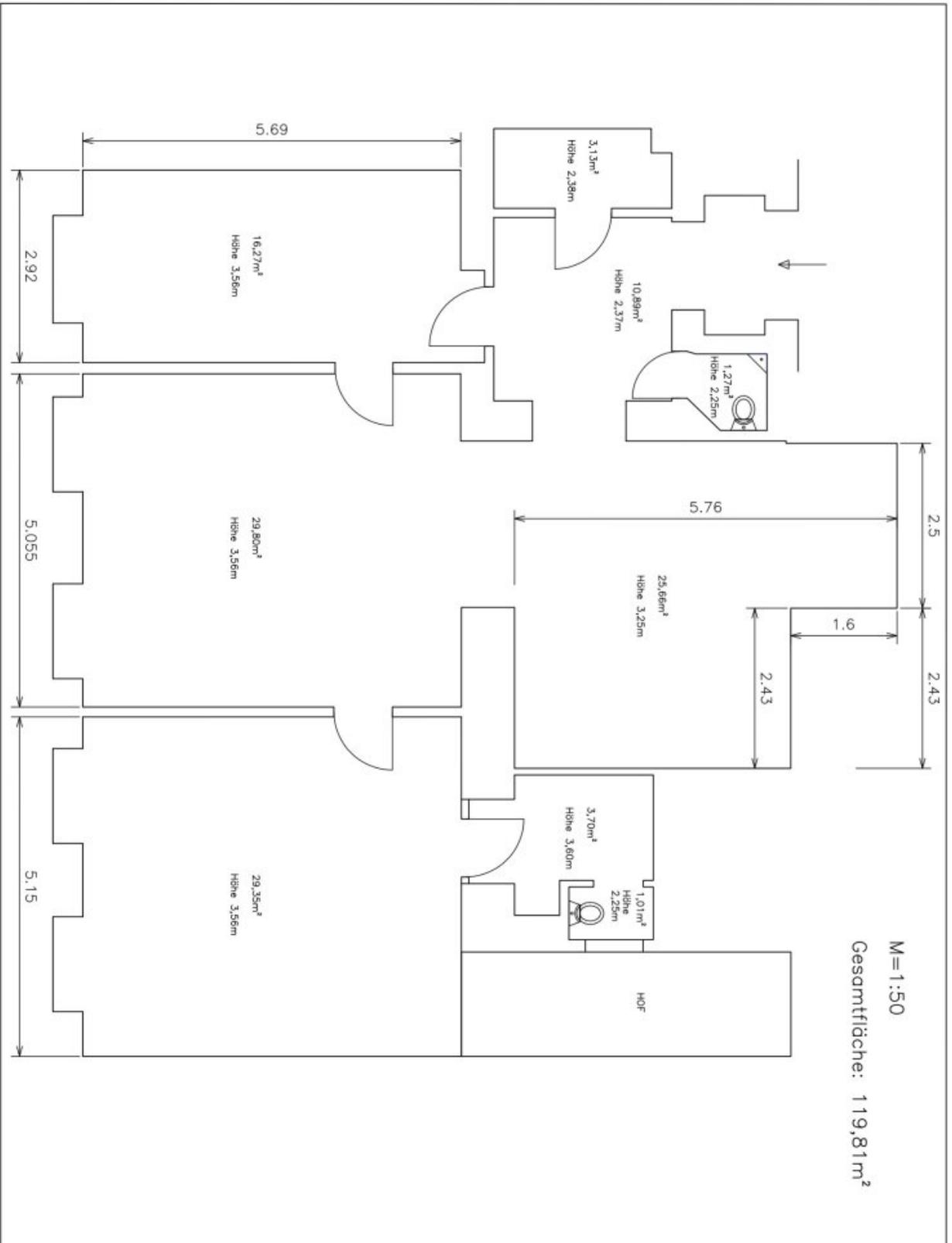
Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien









Objektbeschreibung

EXKLUSIVES BÜRO/PRAXIS MIT KLIMAAANLAGE IN BESTLAGE (OPER, BURGGARTEN, HOFBURG, KÄRNTNER STRASSE)

Sie suchen nach einer **einzigartigen Büromöglichkeit** mit **ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung (Karlsplatz U4, U1, U2)** ? Dann dürfte dieses **exklusive Büro im Herzen des 1. Bezirks** genau das Richtige für Sie sein.

Das Objekt liegt im **Mezzanin** eines **sehr schön erhaltenen Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus 1861**. Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage, die optimale Raumaufteilung der Büroräumlichkeiten, die Raumhöhe (bis ca. 3,56m)** sowie die **hochwertige Ausstattung** und die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. In Fußweite fahren die **Ubahn-Linien U1, U2 und U4 (Karlsplatz)** und die **Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D** sowie die **Autobuslinie 2A**.

Das 4-Zimmer-Büro erstreckt sich auf ca. 120m² und gliedert sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- belüfteter Serverraum/Abstellraum
- 1x kleines Bürozimmer (ca. 16m²)
- 1x Wartezimmer/Bürozimmer (ca. 26m²)
- 1x großes offenes Bürozimmer (ca. 30m²)
- 1x großes Besprechungszimmer (ca. 29m²)
- separate Teeküche
- 2x separate WCs

Die Ausstattung des Büros lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE Klimaanlage
- hochwertiger Fischgrät-Stabparkett mit Mauerfries in allen Haupträumen
- BOSCH-Küchenzeile mit Mikrowelle, Ceranfeld, Abwasch, Geschirrspüler, Kühlschrank, diverse Kästen
- Fenster und Türen lackiert
- Wände tapeziert und überrollt
- moderne Elektroleitungen (der geltenden ÖVE-Normen entsprechend)
- Anschlüsse für Magenta / A1 / SAT-Gemeinschaftsanlage möglich
- belüfteter Serverraum
- T-30-Sicherheitseingangstüre mit Paniköffnung und Schließfolgeregler
- Türöffnungsanlage mit Video
- frisch ausgemalt
- Boden poliert
- Raumhöhe bis ca. 3,56m

Informationen:

Auf Wunsch kann eine große Auslagefläche Im Hauseingangsbereich für EUR 240,- (inkl. 20% USt.) pro Monat dazugemietet werden.

Das Büro wird auf **UNBEFRISTETE Zeit** vermietet.

Kosten:

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 20% USt.: **EUR 3.120,-**
- Provision: **3 Bruttomieten und 20% USt.**
- Kautiion: **6 Bruttomonatsmieten Barkautiion**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap