

## Bürofläche/Ordination bei der Wiener Staatsoper



**Objektnummer: 7265**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	112,28 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.694,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.977,70 €
<b>Miete / m²</b>	24,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,98 €
<b>USt.:</b>	595,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten 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 Verfügung.

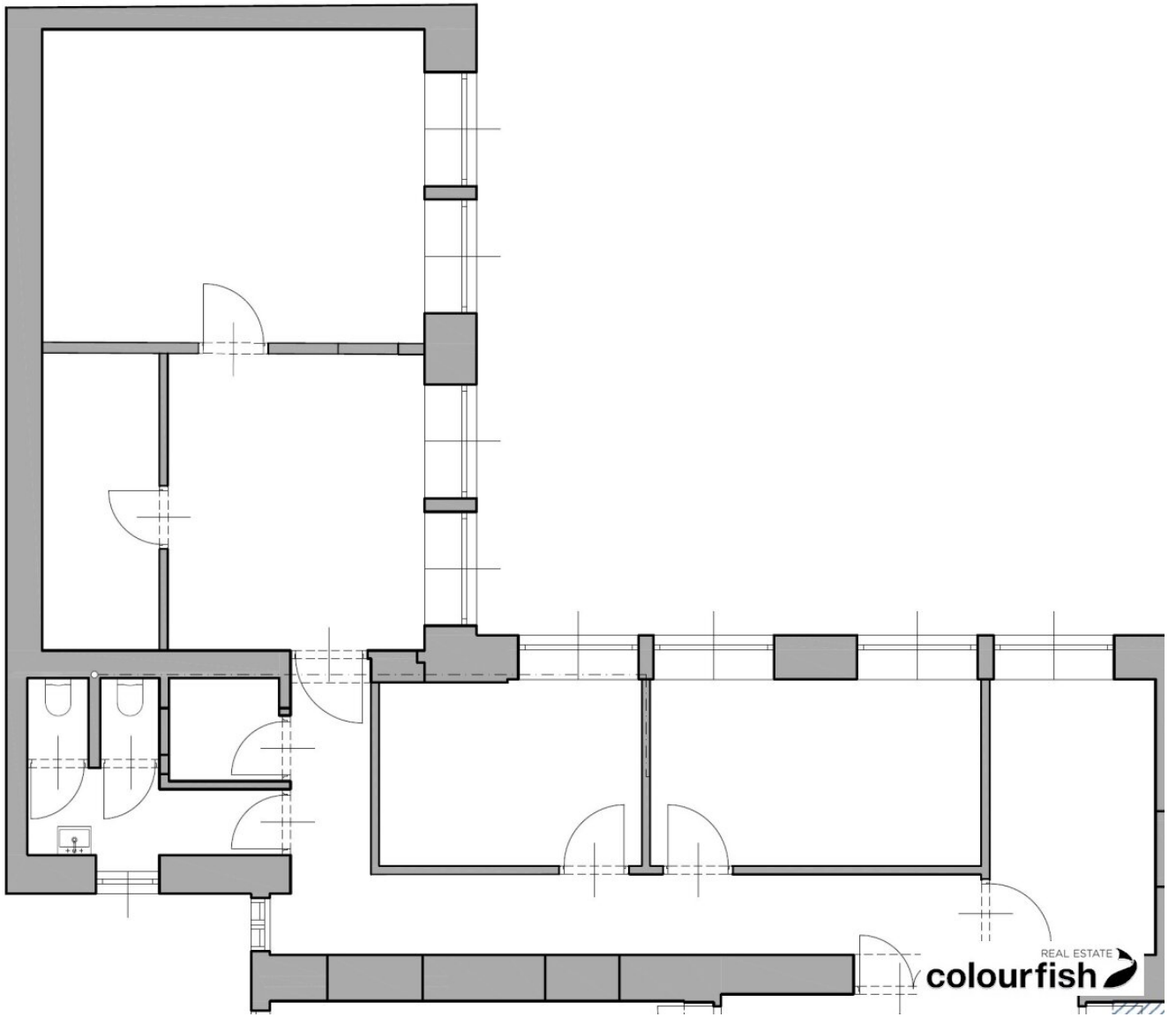












## Objektbeschreibung

In einer der prominentesten Wiener Lagen, direkt an der Wiener Staatsoper, werden im Zuge einer umfangreichen Generalsanierung eines klassischen Wiener Altbaus eine hochwertige Bürofläche von ca. 112 m<sup>2</sup> zur Miete verfügbar. Die Einheit wurde zuletzt als Ordination genutzt. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in fünf separate Büroräume, alle Räume blicken in den Innenhof, zwei Räume sind mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die unmittelbare Nähe zur Kärntnerstraße bietet eine perfekte Infrastruktur und Nahversorgung, sowie zahlreiche namhafte Restaurants und Cafés in fußläufiger Reichweite. Trotz bester Stadtlage bietet der nahegelegene Burggarten ebenso die Möglichkeit einer entspannten Mittagspause im Grünen.

Das Gebäude liegt direkt an einem der wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte Wiens (Karlsplatz) und kann somit eine der besten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten. Zusätzlich sorgen nahegelegene öffentliche Garagen in Kombination mit der Lage an der Wiener Ringstraße für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mittels PKW.

### Verfügbare Fläche/Konditionen:

1. OG/ Top 4: ca. 112 m<sup>2</sup> - € 24,00m<sup>2</sup>/Monat erweiterbar auf ca. 278 m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 2,52/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise verstehen sich zzgl. USt.*

### Ausstattung:

- Lift
- Fischgrätparkettboden
- Großzügige Raumhöhen
- teilweise Kühlung über Deckensplitgeräte
- Fernwärme



- Abstellraum

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U2, U4 Karlsplatz

Straßenbahn: 1, 2, 62, 71, D, WLB

Bus: 2A, 59A, 360

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **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