

Exklusive Bürofläche mit Blick auf die Wiener Staatsoper



Objektnummer: 7315

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	166,16 m²
Kaltmiete (netto)	3.987,84 €
Kaltmiete	4.406,62 €
Miete / m²	24,00 €
Betriebskosten:	418,78 €
USt.:	881,33 €
Provisionsangabe:	

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.





REAL ESTATE
colourfish

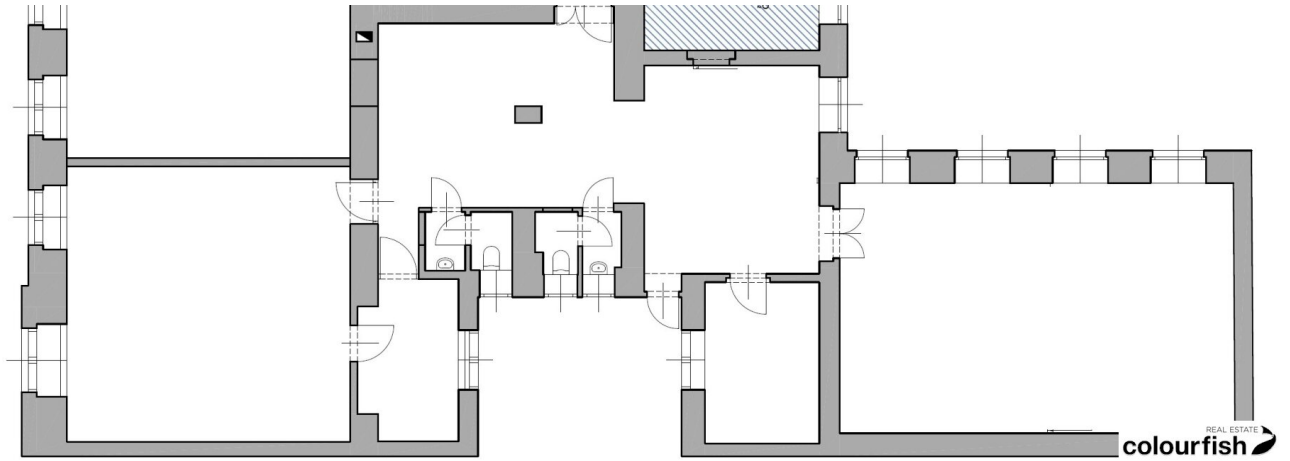


colourfish



colourfish





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. 166 m² zur Miete verfügbar. Über ein rundum restauriertes, repräsentatives Entree erreicht man barrierefrei die Bürofläche, welche sich vom 1. Obergeschoß befindet. Vom zentralen Empfang sind zwei sehr große Büroräume, ein kleines Besprechungszimmer sowie alle Nebenräume erreichbar. Vom straßenseitigen Büroraum genießt man einen direkten Blick auf die Wiener Staatsoper, der zweite Büroraum ist zum Innenhof orientiert. Der Einbau einer Klimaanlage kann geprüft werden.

Die unmittelbare Nähe zur Kärntnerstraße bietet eine perfekte Infrastruktur und Nahversorgung, sowie zahlreiche namhafte Restaurants und Cafes 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 1c: ca. 166 m² - € 24,00m²/Monat erweiterbar auf ca. 278 m²

Betriebskosten: netto € 2,52/m²/Monat

Alle Preise verstehen sich zzgl. USt.

Ausstattung:

- Lift
- Fischgrätparkettboden
- Fernwärme
- ausgestattete Teeküche

- 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