

Repräsentative Räumlichkeiten in bester Lage



Objektnummer: 598

Eine Immobilie von Avium Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	229,00 m ²
Nutzfläche:	229,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 112,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaltmiete (netto)	4.465,50 €
Kaltmiete	4.948,68 €
Miete / m²	19,50 €
Betriebskosten:	421,73 €
USt.:	989,74 €
Provisionsangabe:	

17.815,25 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva Dieter

Avium Real GmbH
Larochegasse 13
1130 Wien



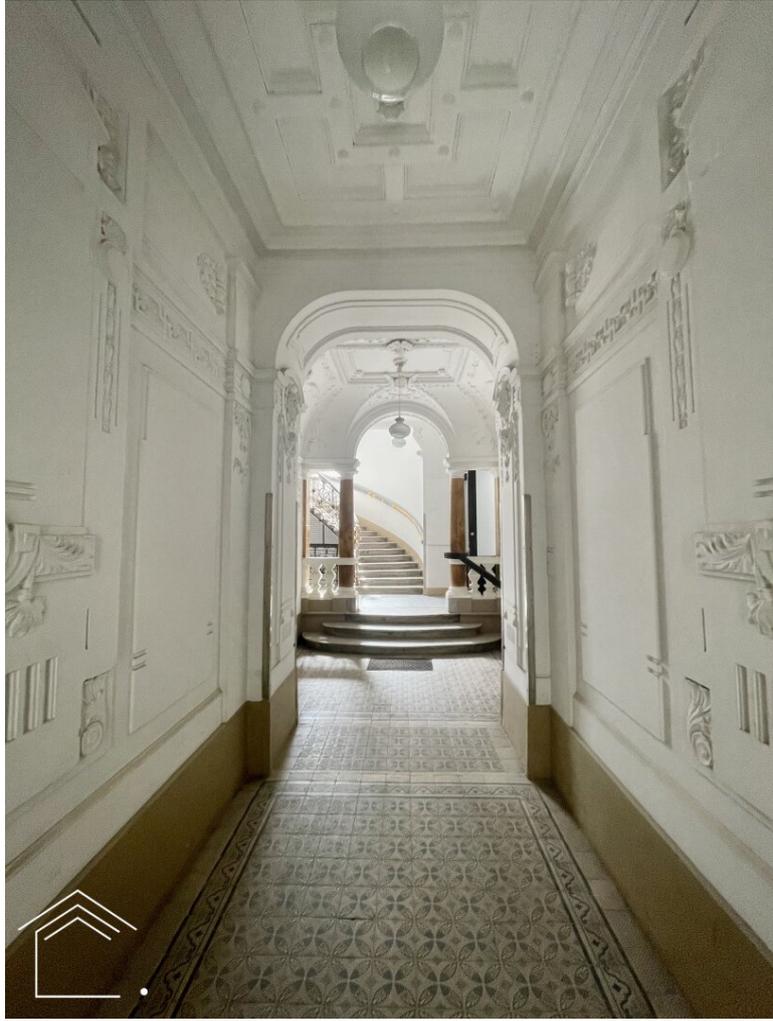


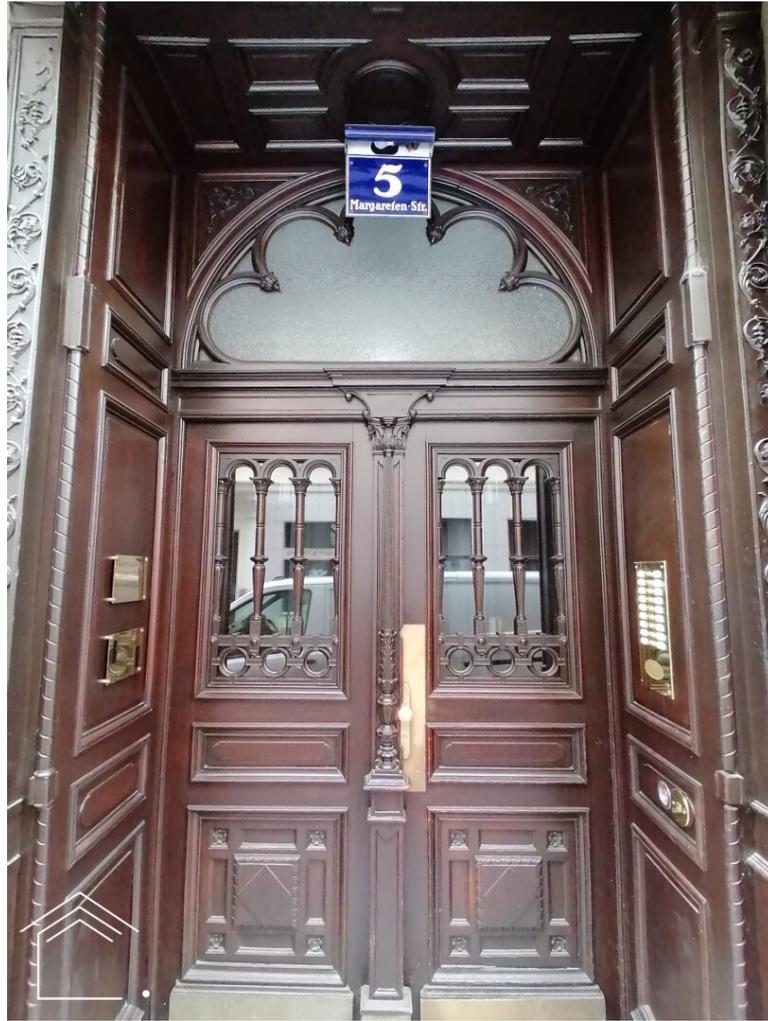


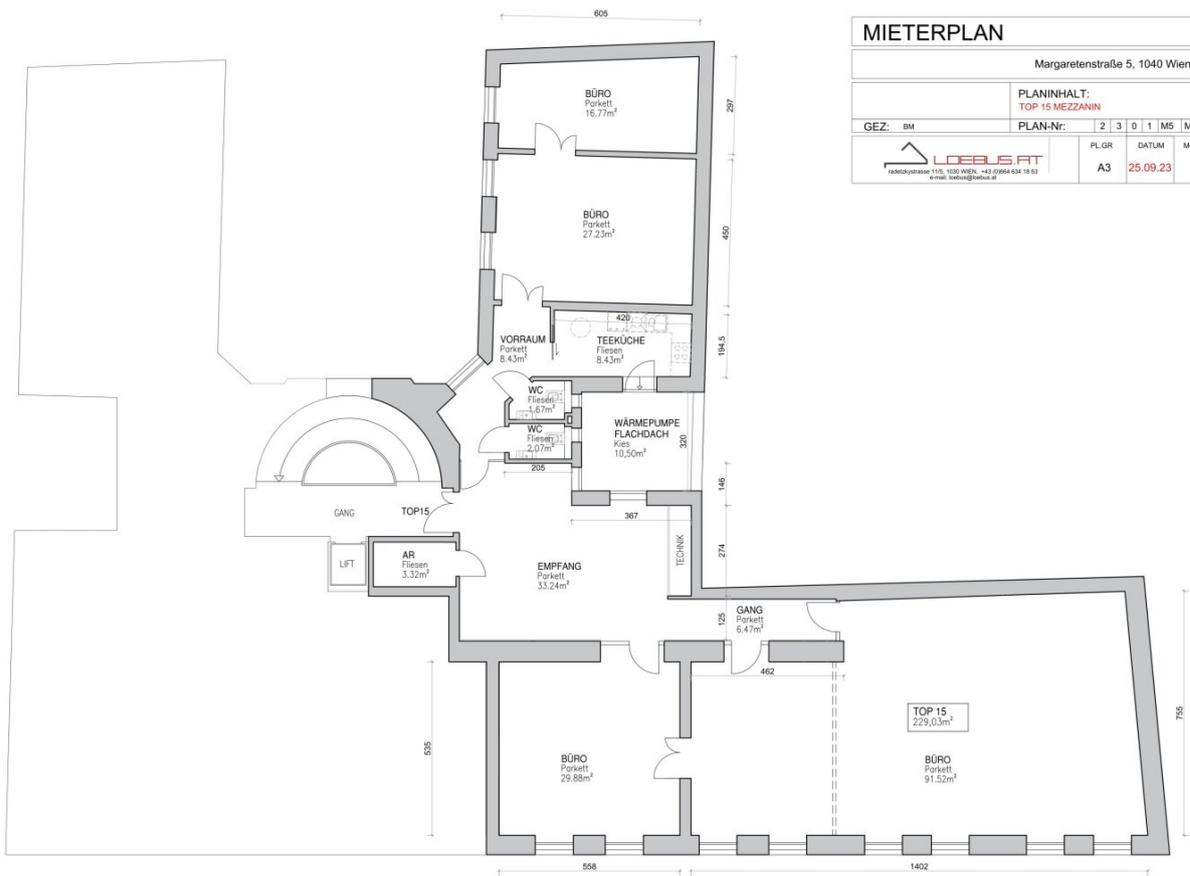












MIETERPLAN									
Margaretenstraße 5, 1040 Wien									
PLANINHALT: TOP 15 MEZZANIN									
GEZ:	BM	PLAN-Nr:	2	3	0	1	M5	MP	01
 <small>Uebelf GmbH Leopoldsdorfergasse 11b, 1020 Wien, +43 (0)204 614 19 33 e-mail: uebef@uebef.at</small>		PL GR	A3	DATUM	25.09.23	MASSTAB			

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Arbeitsraum!

Diese exklusive, soeben komplett sanierte Etage in einem wunderschönen Gründerzeithaus ist ein wahres Schmuckstück und bietet eine einmalige Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit.

Wenn Sie nach einem Ort suchen, an dem Sie Ihre Ideen verwirklichen können, dann ist diese Immobilie in 1040 Wien genau das Richtige für Sie. Mit dem Erstbezug erhalten Sie ein ganz besonderes Ambiente und die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil zu schaffen.

Die Bürofläche befindet sich im Mezzanin in bester Innenstadtlage, die Komplettsanierung wurde im Winter 2023/24 abgeschlossen. Das neue Konzept verbindet klassischen Altbau mit teilweise noch originaler Platzldecke (Kappendecke) mit modernster Technik.

Ausstattung:

- Wärmepumpentechnik (Heizen und Kühlen)
- Parkettböden mit Fußbodenheizung
- Repräsentative Eingangssituation samt Lift
- Lüftungsanlage für optimales Raumklima
- KNX-Bussystem
- Leitungsgebundenes KNX-Steuerungssystem zum Bedienen der Verbraucher (Licht ein/aus/dimmen; Tageslichtsteuerung; Regelung der Raumtemperatur). Das Gewölbe wird mit Indirektlicht optisch hervorgehoben, die restliche Bürobeleuchtung wird zur individuellen Gestaltung vorbereitet
- Medienanschluss
- Vorbereitung für Teeküche

- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Sicherheitsbeleuchtung
- Unterflursystem im Eingangs- und Bürobereich

Lage:

Die Lage zwischen Operngasse und Wiedner Hauptstraße verspricht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Straßenverkehrsnetz. In der nur 200m entfernten Parkgarage (WIPARK TU Wien) stehen Dauerparkplätze zur Verfügung, und in wenigen Gehminuten erreicht man die Innenstadt, den Karlplatz oder den Nachmarkt.

- U-Bahn: U1, U2, U4 (Station Karlplatz)
- Straßenbahn: 1, 62, Badner Bahn
- Bus: 59A

Die Lage garantiert **perfekte Infrastruktur**, viele Lokale und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbotes besteht. **Eine**

Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3BMM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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