# Wunderschöner Altbau im Botschaftsviertel



Objektnummer: 7199

Eine Immobilie von Spiegelfeld



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

**Provisionsangabe:** 

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

1030 Wien, Landstraße

Altbau

334,00 m<sup>2</sup>

6

110,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

5.010,00 € 5.654,62 €

15,00 €

644,62 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Harald Rank**

Spiegelfeld Immobilien GmbH Stubenring 20 1010 Wien

T +43 1 5132313-33 H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## **Objektbeschreibung**

In bester Botschaftslage des 3. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Modenapark und Stadtpark, steht ab sofort eine wunderschöne und klassische Altbaubürofläche zur Vermietung bereit.

Das Büro im 1. OG über Mezzanin umfasst 334m² und besteht aus einem großzügigem Vorraum, 10 Arbeitsräumen, einer Küche, einem Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC, sowie zwei getrennten WC-Einheiten samt einer zusätzlichen Dusche.

Ein hofseitiger Balkon, sowie 5 kleine straßenseitige Balkone ermöglichen einen kurzen Austritt ins Freie.

Durchgehende Parkettböden, teils traumhafte Stuckaturen, elektrische Außenjalousien und eine komplette Cat5e – EDV – Verkabelung vom Vormieter – nur einige Ausstattungsdetails dieser wunderschönen Büroeinheit.

Auch die Akustikelemente des Vormieters können gerne übernommen werden.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Hausverwaltung ist der Einbau einer Kühlung bei Bedarf möglich!

Die Einheiten werden sehr gerne auch an unecht steuerbefreite Unternehmen vermietet.

**Betriebskosten:** € 1,93/m² (inkl. Lift)



### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

| F | ۱n۱ | binc | lung | an | den | öffen | tlich | ۱en ۱ | ∨erl | ker | ۱r: |
|---|-----|------|------|----|-----|-------|-------|-------|------|-----|-----|
|   |     |      |      |    |     |       |       |       |      |     |     |

- Bus Linie 4A
- Straßenbahn Linie O
- U-Bahn Linie 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Neulinggasse
- Rechte Bahngasse
- Am Heumarkt
- Am Modenapark

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 <500m



Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





### Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

