

## Prachtvoll und generalsaniert



Objektnummer: 7229

Eine Immobilie von Spiegelfeld

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	153,88 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.847,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.160,91 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

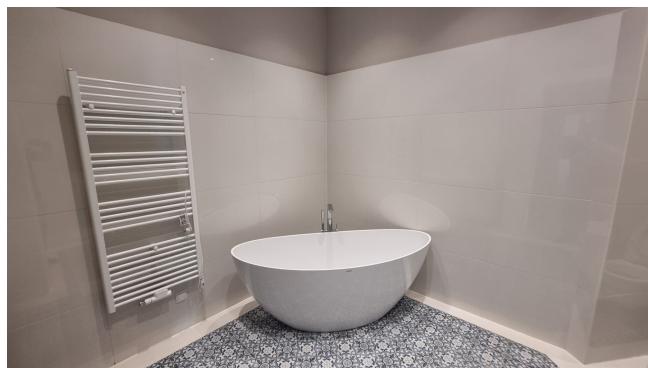
T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

Die Büroflächen befinden sich im 4. (= 3. OG) respektive 5. (= 4. OG) Liftstock eines wunderschönen Ringstraßengebäudes, das 1904 errichtet wurde und sich vis-a-vis vom Wirtschaftsministerium und dem Mak, dem Museum für Angewandte Kunst, befindet.

Das Objekt im 3. OG wurde unter Miteinbeziehung eines Architekten und erheblicher finanzieller Mittel aufwendig generalsaniert und bietet 4 Zimmer, einen großzügigen Vorräum, eine vollausgestattete Küche und 2 Bäder.

Besonders hervorzuheben ist definitiv der große Salon mit 60m<sup>2</sup>, dem ein Balkon mit Blick über den Ring auf Wien Mitte und das Handelsgericht vorgelagert ist.

Bei der Sanierung wurde nicht nur auf die verwendeten Materialien Bedacht genommen, sondern im Speziellen auch auf die traumhafte Stuckatur, die originalgetreuen Einbaumöbel im Eingangsbereich sowie die Doppelflügeltüren mit Glasfüllung.

Hochwertige Parkettböden in den einzelnen Räumen verstehen sich von selbst, gleich wie die Auswahl der Fliesen in den Bädern und in der Küche.

Auch die Fläche im 4. OG erstrahlt nach erfolgter Sanierung in neuen Glanz und wartet ab sofort auf einen neuen Mieter.

3 prachtvolle Büroräume, eine traumhafte Küche, ein wunderschönes Bad samt WC, sowie zweites WC und ein Abstellraum garantieren perfekte Arbeitsbedingungen.

Selbstverständlich sind beide Flächen klimatisiert.

Die Objekte eignen sich im Speziellen für Freiberufler, wie z.B.: Anwälte, Notare, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer.

Eine Parkgarage mit freien Plätzen befindet sich in ca.150m Gehdistanz.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 3. OG über Mezzanin/ Top 7: 159,56m<sup>2</sup> (+ 6,25m<sup>2</sup> Balkon) --- € 25,00/m<sup>2</sup>
- 4. OG über Mezzanin/ Top 8a: 153,88m<sup>2</sup> (+ 2,13m<sup>2</sup> Balkon) --- € 25,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 2,04/m<sup>2</sup>(inkl. Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 1A, 2A, 3A
- Straßenbahn Linie 1, 2
- U-Bahn Linie 3, 4
- Schnellbahn

Individualverkehr unmittelbar angebunden:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Stubenring
- Vordere Zollamtsstraße
- Franz Josefs Kai

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 <500m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN