

## **Pharos-Haus**



**Objektnummer: 7226**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	265,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.445,91 €
<b>Kaltmiete</b>	4.628,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.182,21 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Das 1993 errichtete Bürohaus befindet sich direkt an der Nordbahnstraße, in ca. 5 Gehminuten Entfernung zum Praterstern und zur U-Bahnstation U1.

Über den Haupteingang gelangt man in den großzügig angelegten Innenhof, von dem aus, über mehrere Stiegenhäuser, die modernen Büroflächen erreichbar sind.

Bestmögliche Effizienz und große Flexibilität in der Raumkonfiguration stellen zwei der Hauptargumente dieses Bürogebäudes dar.

Die Bürofläche im 2. OG bietet derzeit einen weitgehend offenen Grundriss und wird in Abstimmung mit dem neuen Mieter entsprechend ausgebaut.

Getrennte WCs, zusätzlich ein behindertengerechtes WC und eine Dusche runden das Raumangebot ab.

Die zur Disposition stehende Freifläche befindet sich im 6. OG, und bietet neben mehreren getrennt begehbaren Büros auch eine herrliche Terrasse. Des Weiteren stehen getrennte WCs und eine Dusche zur Disposition.

Selbstverständlich ist aber auch bei diesem Büro eine Abänderung der Raumstruktur problemlos umsetzbar.

Im Gebäude können Stellplätze angemietet werden.

### Verfügbare Flächen / Kosten:



- 2. OG/ Top 2.6.: 265,07m<sup>2</sup> --- € 13,00/m<sup>2</sup>
- 6. OG/ Top 6.1.: 126,54m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 4,46/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Kühlung)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

???????Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 80A
- Straßenbahn Linie 5
- U Bahn Linie U1, U2

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Dresdner Straße
- Praterstern
- Lassallestraße
- Praterstraße

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

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