

## **Lichtdurchfluteter Altbau beim Alten AKH**



**Objektnummer: 7239**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	491,48 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.001,29 €
<b>Kaltmiete</b>	9.593,68 €
<b>Miete / m²</b>	16,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.592,39 €
<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

Die vakante Bürofläche befindet sich in einem attraktiven Altbau in unmittelbarer Nähe zum Alten AKH und zur Nationalbank.

Über ein repräsentatives Entree gelangen Sie mittels Lift in den 4. Stock.

Das Büro per se besticht durch eine exzellente natürliche Belichtung, bietet teilweise einen herrlichen Blick über das Alte AKH hinweg und steht ab Jänner 2026 zur neuerlichen Vermietung bereit.

Nebst einem offenen Empfangsbereich mit Wartezone und Garderobe stehen dem neuen Mieter 12 Büroräume in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Die Mittags- respektive Kaffeejause verbringen Sie in einer traumhaften und vollausgestatteten Küche, die ausreichend Platz auch für größere Runden bietet.

Mehrere WC Einheiten für Damen und Herren, ein zusätzliches Behinderten-WC, ein Abstellraum und ein Serverraum runden das Raumangebot ab.

Sämtliche Räume sind mit Parkettböden ausgestattet und selbstverständlich klimatisiert.

Bei Interesse kann auch ein Gros der bestehenden Möblierung vom Vormieter übernommen werden.

Auch unecht steuerbefreite Unternehmen sind herzlich willkommen!

*Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.*

**Betriebskosten:** € 3,24/m<sup>2</sup> (inkl. Lift und Heizung)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahn Linie 5, 33, 43, 44
- Bus Linie 13A

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Spitalgasse
- Laudongasse
- Langegasse
- Landesgerichtsstraße

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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 <3.000m

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.