

## Großzügige Büroräume mit Terrasse in der Alten Börse



**Objektnummer: 7369**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.207,58 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.030,84 €
<b>Kaltmiete</b>	29.271,74 €
<b>Miete / m²</b>	19,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.240,90 €
<b>USt.:</b>	5.854,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

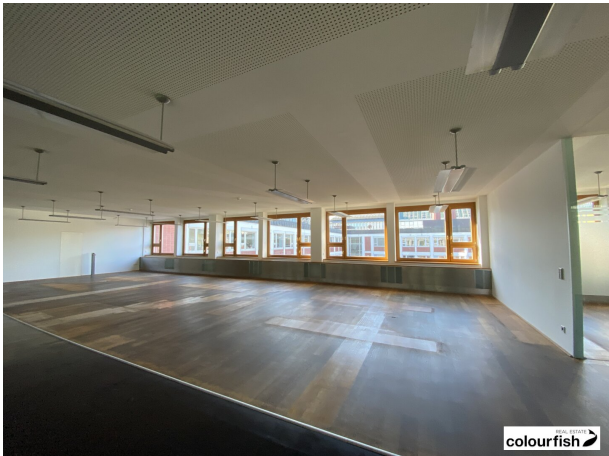
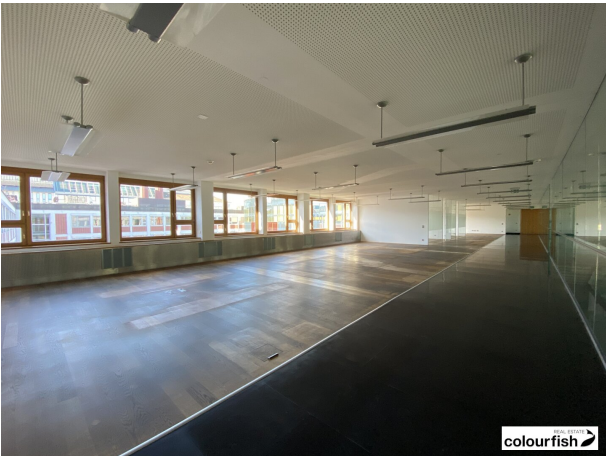


### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

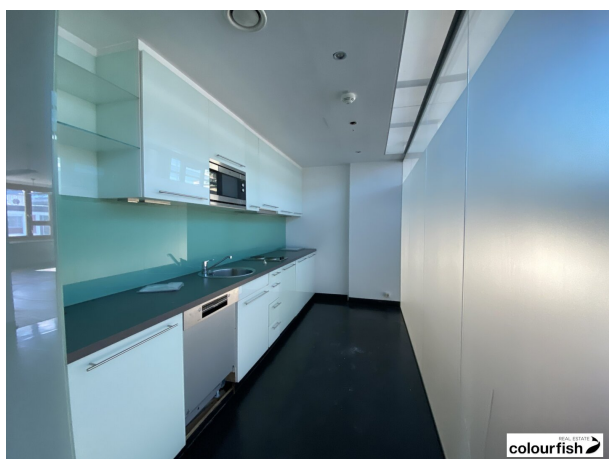
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



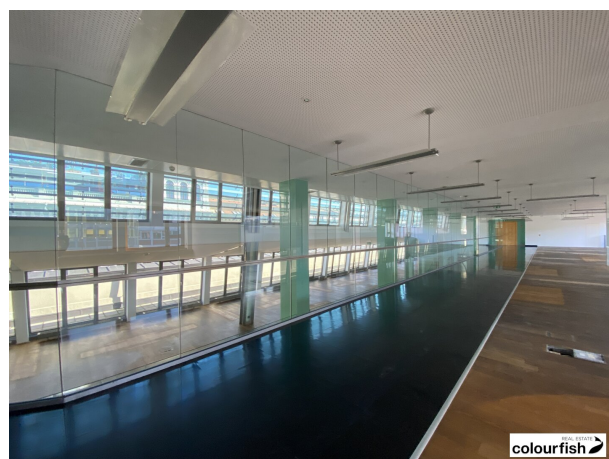




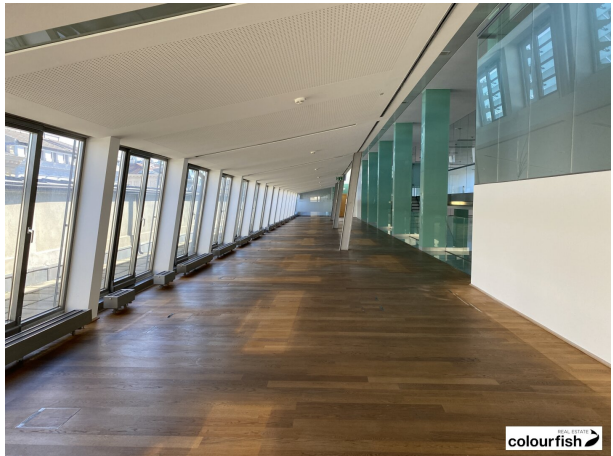
REAL ESTATE  
**colourfish**



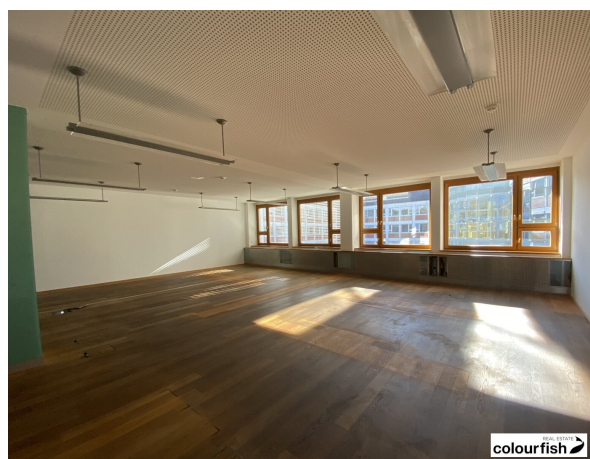
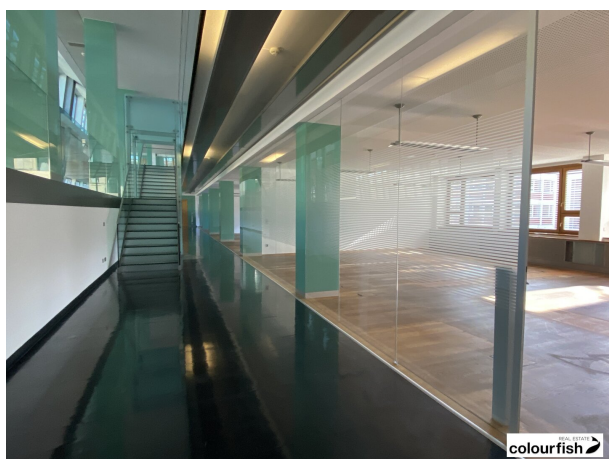
colourfish

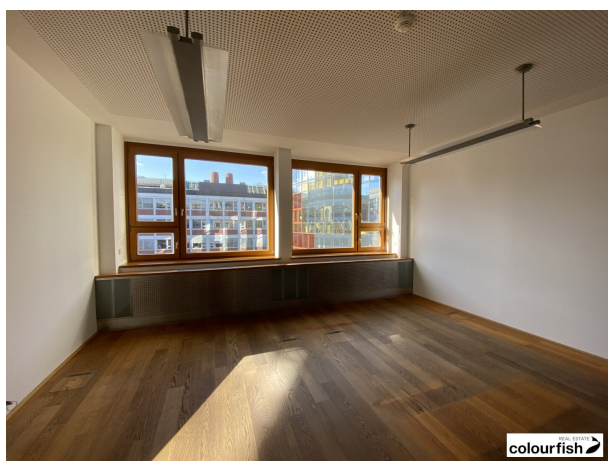
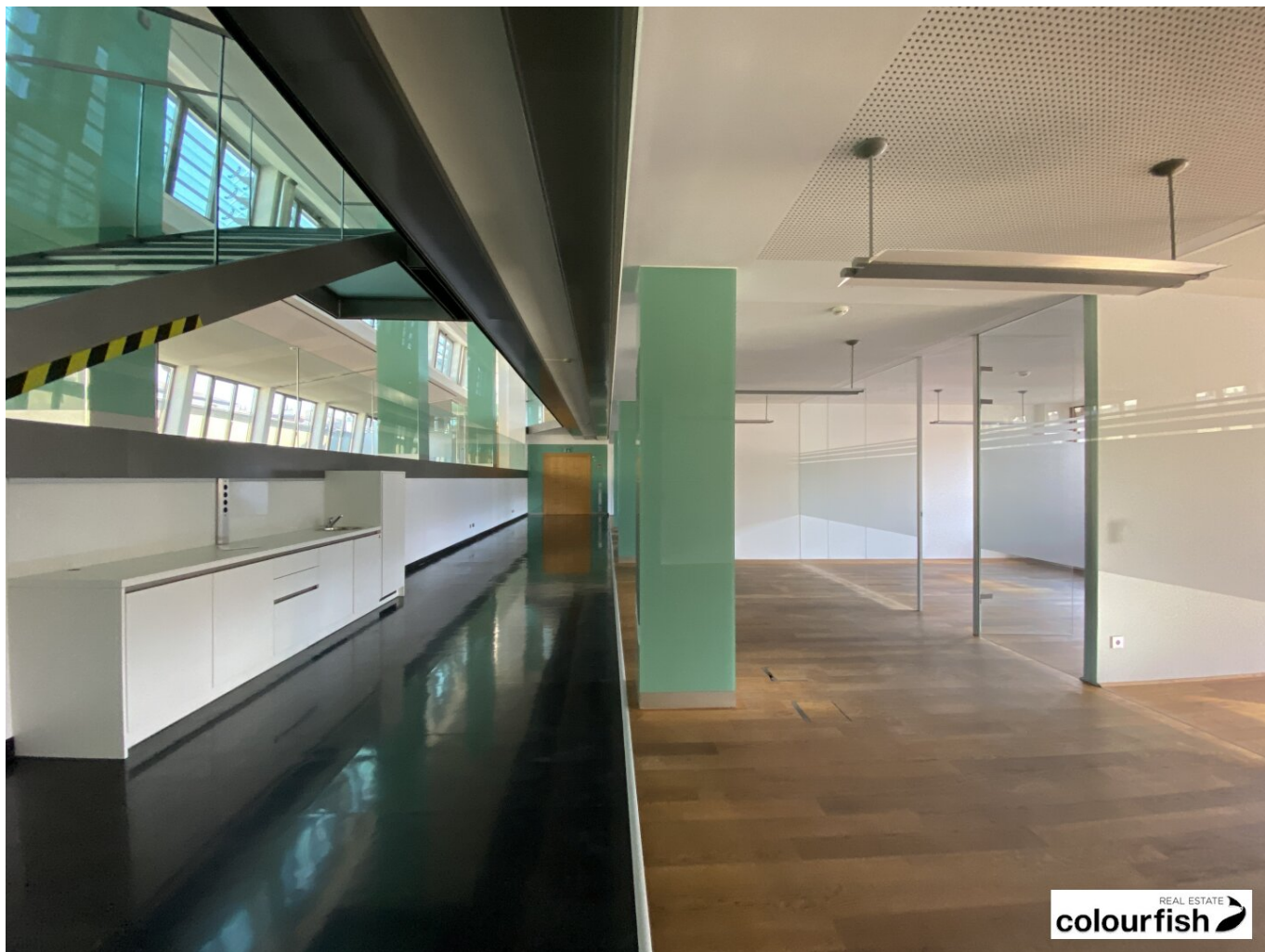


colourfish





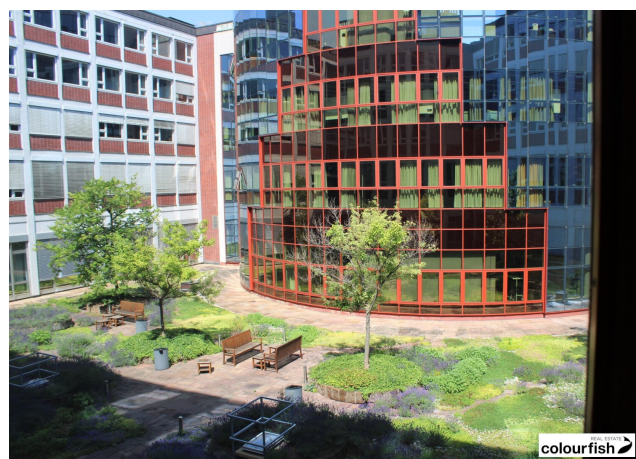
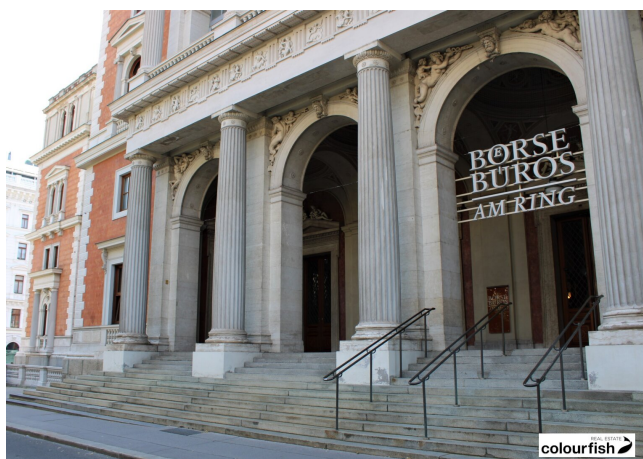






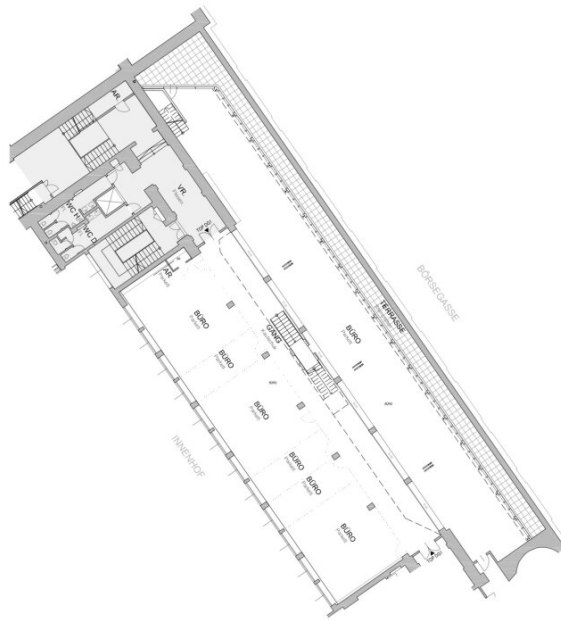












A - 1010 WIEN  
BÖRSEGASSE 11

3.OBERGESCHOSS  
BÜRO

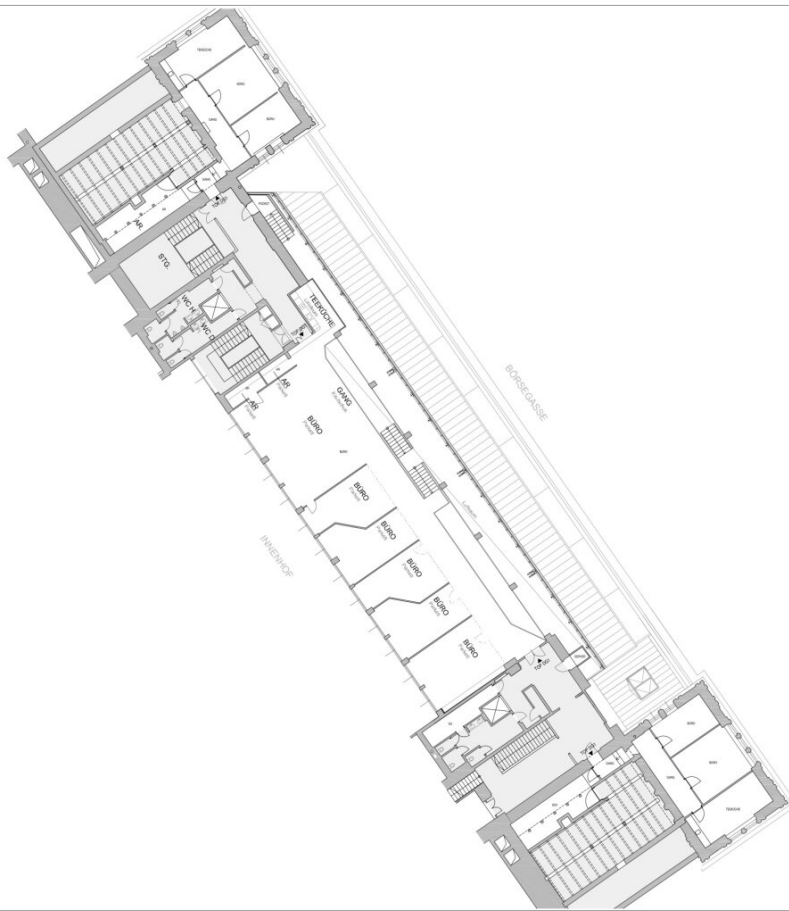
TOP DG1  
ca. 1.208 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 86 m<sup>2</sup>



0 5 10 15  
M 1:400

gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**



A - 1010 WIEN  
BÖRSEGASSE 11

4.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP DG1



0 5 10 15  
M 1:400

gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

Im historischen Ringstraßenpalais Alte Börse kommen in einem der schönsten Wiener Bürohäuser attraktive Büroflächen zur Vermietung. Die Büros liegen im Dachgeschoß und verteilen sich auf zwei Stockwerke und eine Galerie, die intern verbunden sind. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in ein große open-Space-Bereiche, sowie kleinere separate Büroräume. Zusätzlich gibt es eine große Terrasse sowie eine Teeküche und getrennte Sanitäreinheiten auf beiden Stockwerken.

Zwei zusätzliche Erweiterungsflächen mit historischem Charakter bieten Raum für kreative Möglichkeiten – perfekt kombiniert mit der modernen Hauptfläche.

Die Flächen sind durch einen hohen Anteil an Glastrennwänden sehr hell und freundlich und verfügen über eine zeitgemäße Kühlung über Fancoils. Adaptierungen des Grundrisses sind grundsätzlich möglich.

Der begrünte und gestaltete Innenhof kann von den Mietern für Erholungszwecke genutzt werden. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Dauerstellplätze dazu gemietet werden. Die Vermietung erfolgt befristet. Die zentrale Lage im ersten Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Schottenring sorgt für eine erstklassige Infrastruktur und beste öffentliche Anbindung.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

1.DG + 2.DG: ca. 1.208 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,34/m<sup>2</sup>/Monat

Heiz- und Kühlkosten: netto € 2,61/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Flächen/Konditionen:**

EG: ca. 133 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

EG: ca. 137 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

1.OG: ca. 124 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

1.DG: ca. 300 m<sup>2</sup> - netto € 19,90/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 4,34/m<sup>2</sup>/Monat

Heiz- und Kühlkosten: netto € 2,61/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

**Ausstattung:**

- Terrasse
- Teeküche
- Kühlung
- Lift
- getrennte Sanitäreinheiten

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: U2 Schottentor, U2/U4 Schottenring

Autobus: 3A

Straßenbahn: D, 1, 71

**Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über Ring und Lände

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**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