

## **Am Heumarkt 11 | Repräsentative Bürofläche am Stadtpark**



**Objektnummer: 4849**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1881
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	330,60 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	330,60 m²
<b>Bürofläche:</b>	330,60 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 144,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.614,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.321,40 €
<b>Miete / m²</b>	20,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	707,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH









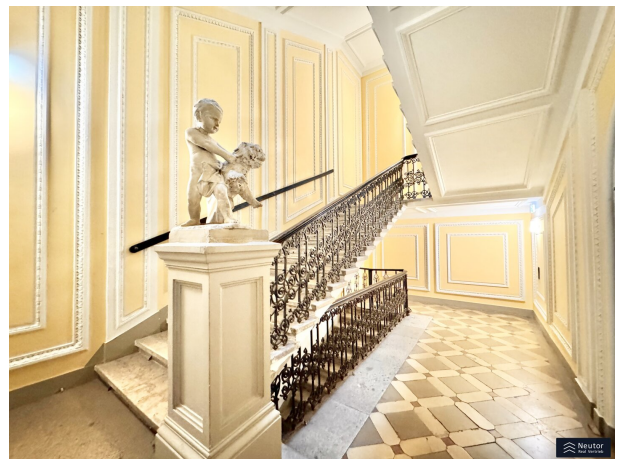




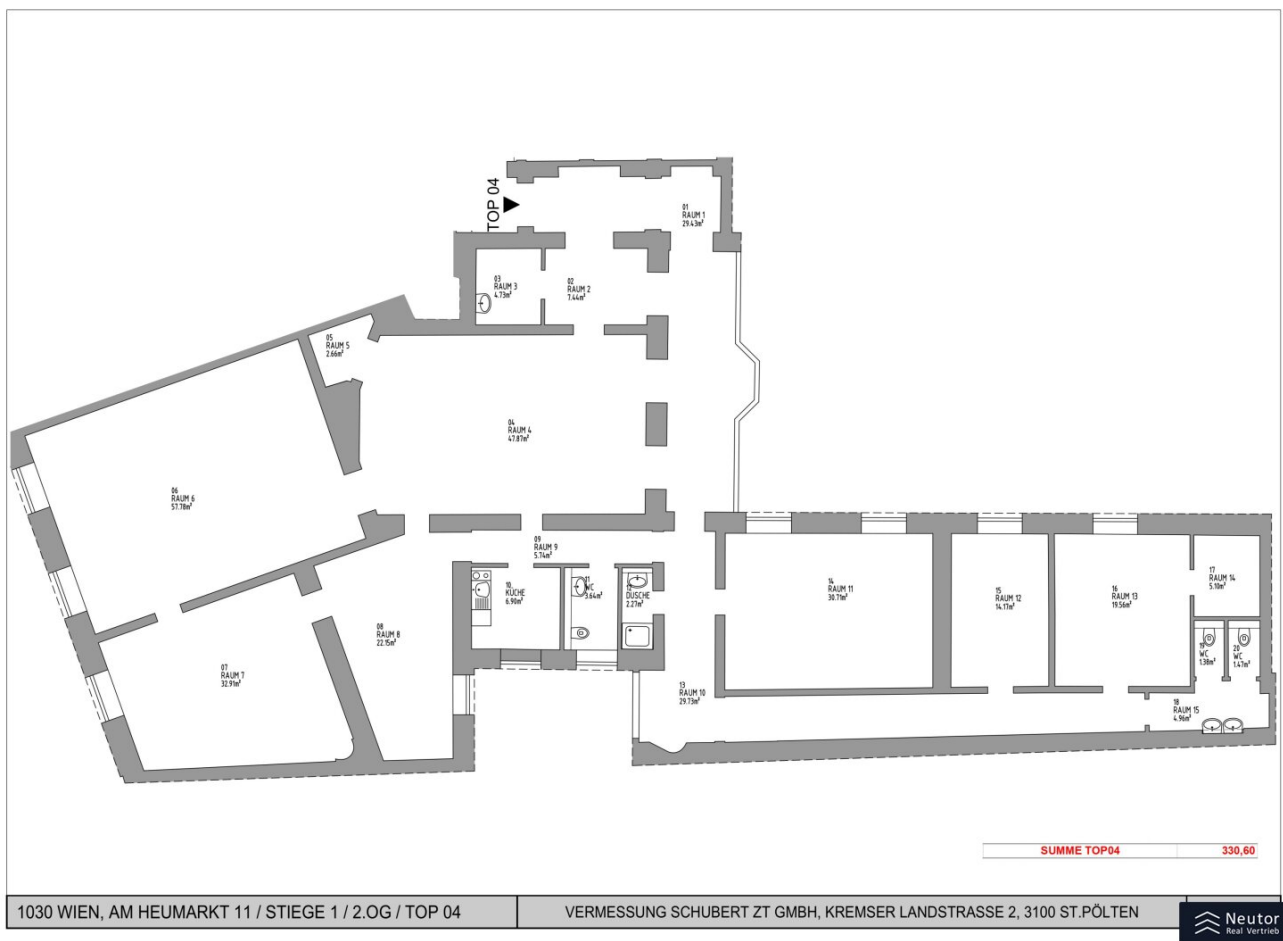












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Wiens bester Lage!

### Ihr neuer Bürostandort am Stadtpark

Zur Vermietung gelangt eine herrschaftliche Büroebene im 2. Stock ohne Lift eines repräsentativen Altbaus am Heumarkt 11. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihren Bürostandort, Ihre Arztpraxis oder einen Mehrzweck Co-Working Space. Eingebettet in historischem Ambiente aus 1881, besticht dieser Stilaltbau mit seinem eindrucksvollem Entrée und einer exzellenten Raumaufteilung. Diese Immobilie befindet sich direkt am Stadtpark vis-à-vis der Stadtgartendirektion und wurde 2011 saniert. Lassen Sie sich von diesem Wiener Juwel begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt 330 m<sup>2</sup>. Sie betreten den Stilaltbau im Erdgeschoß über ein beeindruckendes Entrée und gelangen über das elegante Stiegenhaus in die 2. Etage. Ein Lift ist in Planung. Im Objekt selbst, empfängt Sie der einzigartige Charme der Jahrhundertwende gepaart mit herrschaftlicher Eleganz. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für Ihre individuelle Nutzung, eine kleine Teeküche, 2 getrennte Toiletten + Gäste WC und der atemberaubende Blick auf den Stadtpark rundet das Angebot stimmig ab.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

#### Infrastruktur:

Die Büroeinheit befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark mit einem reichhaltigen Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Eine exzellente öffentliche Erreichbarkeit ist durch die U-Bahn Station "Stadtpark" gegeben. Eine direkte Verbindung zum Flughafen, sowie mehrere Busverbindungen bietet Ihnen die Station "Wien Mitte" (The Mall).

#### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 330,6 m<sup>2</sup>
- 3 WCs

- 7 Büroräume mit offener Nutzung auch für Meetingräume
- 1 Teeküche inkl. Geräten
- 3 Abstellräume
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung

Der ideale Ort für Ihren neuen Bürostandort!

#### **Kosten:**

**Gesamtmiete netto inkl. BK € 7.321,40** zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 707,40

Kaution: EUR 20.000,00

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

UNBEFRISTETE VERMIETUNG

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

#### **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