

## **BÜRO MIT LOGGIA in Toplage beim Schwedenplatz**



**Objektnummer: 960/73291**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>              | 1960                  |
| <b>Zustand:</b>              | Teil_vollrenoviert    |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 95,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>               | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                | 1                     |
| <b>WC:</b>                   | 1                     |
| <b>Balkone:</b>              | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.274,61 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.789,78 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 23,94 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 303,01 €              |
| <b>USt.:</b>                 | 485,22 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



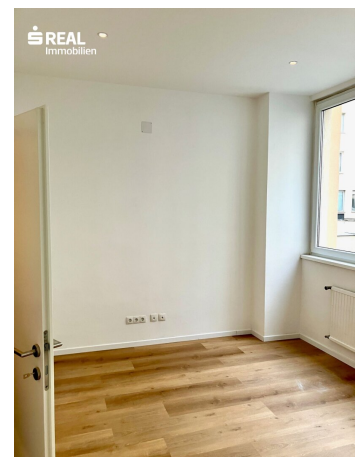
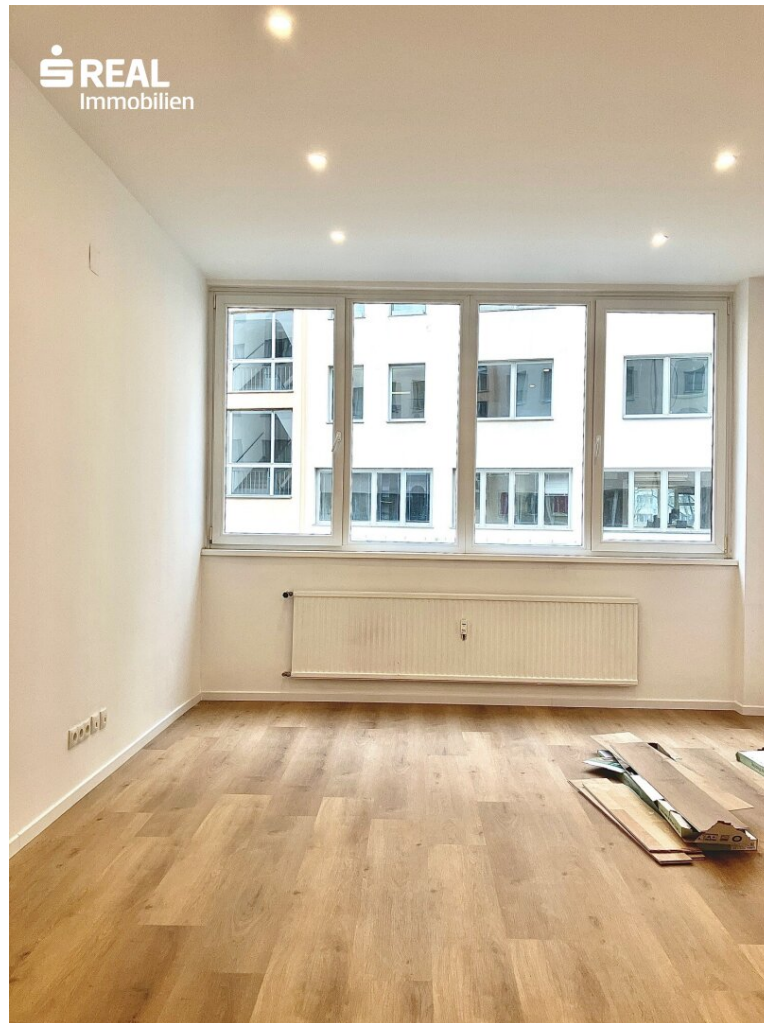
**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

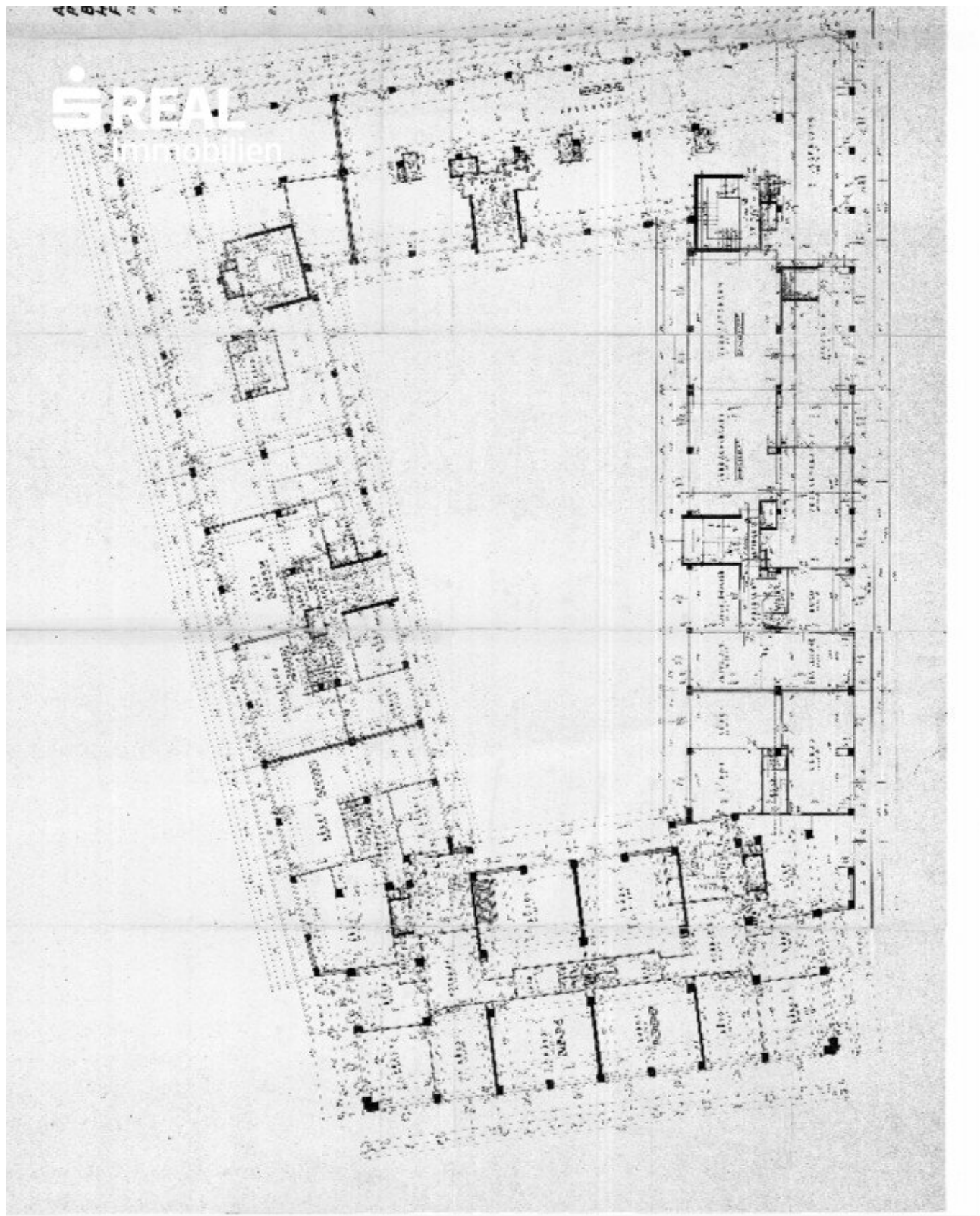


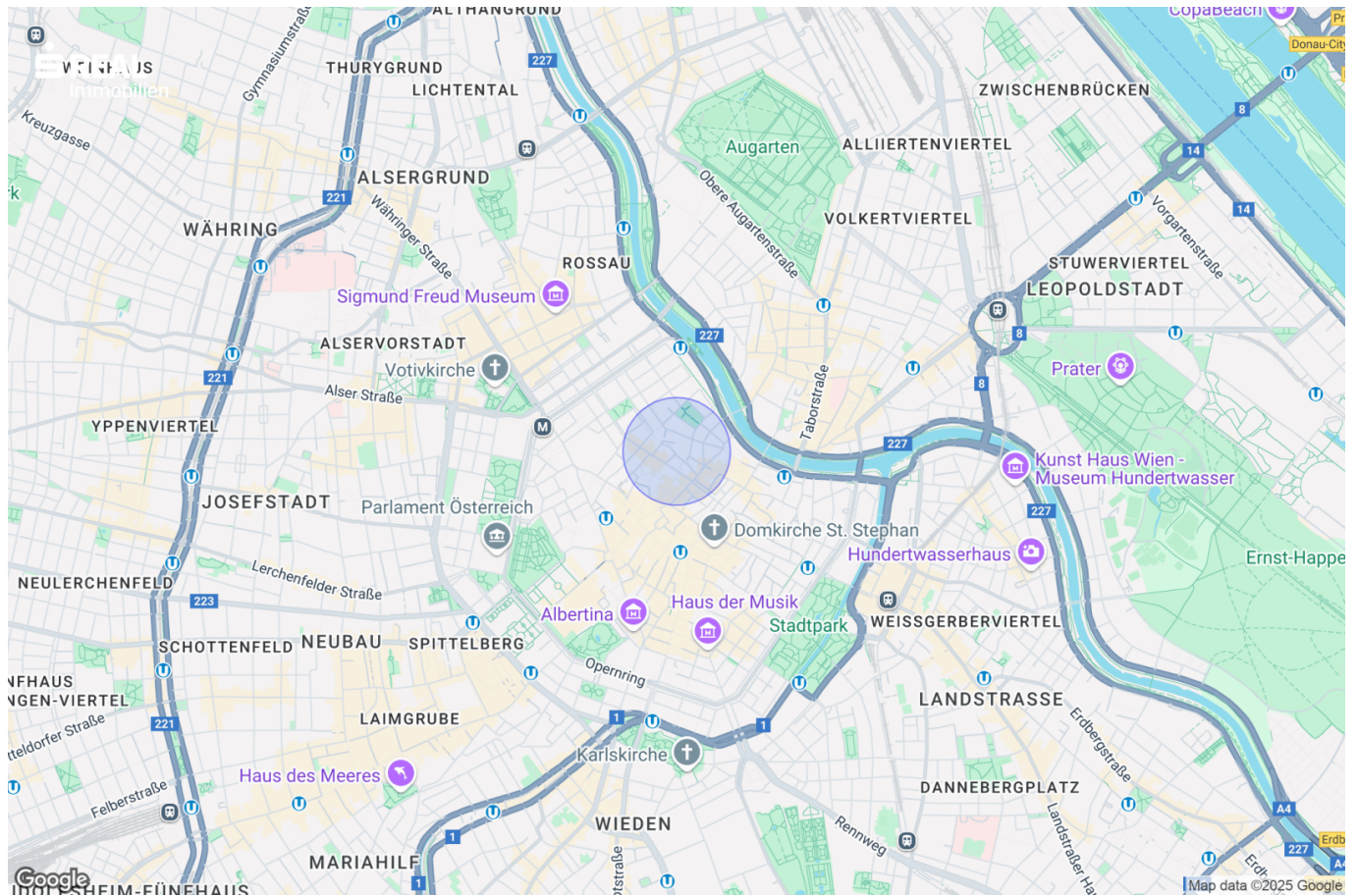
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In Toplage des 1. Wiener Gemeindebezirks mit bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur. befindet sich diese repräsentative Bürofläche, welche auf 5 Jahre befristet zur Vermietung gelangt.

Die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten liegen in einem in den 60er Jahren errichteten Gebäude, das zwischenzeitlich komplett renoviert und mit moderner Technik versehen wurde.

### Raumaufteilung

Empfangsbereich, Verbindungsgang, 4 Büroräume - teilbar, Technikraum, Küche, Bad, Toilette, Kellerabteil.

Die Räume sind getrennt und vor allem kreisförmig begehbar.

### Ausstattung

Die Räumlichkeiten sind mit modernen Vinylböden ausgestattet, die sowohl optisch als auch von der Haptik her einen 100%igen Holzeindruck vermitteln, jedoch bei weitem strapazierbarer und leichter zu reinigen sind. Im Bad und der Toilette wurden helle Fliesen verwendet. Eine beige Komplettküche inklusive aller Geräte rundet das Angebot ab. Warmwasser und Heizung werden mittels Fernwärme aufbereitet.

Das gesamte Büro ist klimatisiert, sowie und mit einer modernen Netzwerkverkabelung mit Glasfaseranschluss versehen. (Details dazu bitte erfragen).

### Lage und Infrastruktur

Die zentrale und beliebte Lage gilt als eine der repräsentativsten Adressen Wiens und bietet neben besten Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen, wie den Individualverkehr. Diverse Cafés und Restaurants sind in Gehdistanz zu erreichen.



## Konditionen

Das Büro wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Die anteiligen Kosten für die Hauszentralheizung belaufen sich dzt. auf € 96,98 netto/ mtl.

3 Bruttomonatsmieten Kaution, 3 Bruttomonatsmieten Provision Makler,  
MV-Errichtungsgebühr HV, Mietvertragsvergebührung.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per  
**Mail:** [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at) für weiter Informationen oder einen gemeinsamen  
Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <3.500m

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.