

**Renoviertes Altbaubüro | repräsentative Adresse und  
Räumlichkeiten | sensationelle Lage Am Heumarkt**



Ansicht Haus

**Objektnummer: 1609/42483**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Heumarkt 17
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1894
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	310,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 122,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,72
Kaltmiete (netto)	2.502,16 €
Kaltmiete	3.200,00 €
Betriebskosten:	697,84 €
USt.:	640,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Mayer**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG













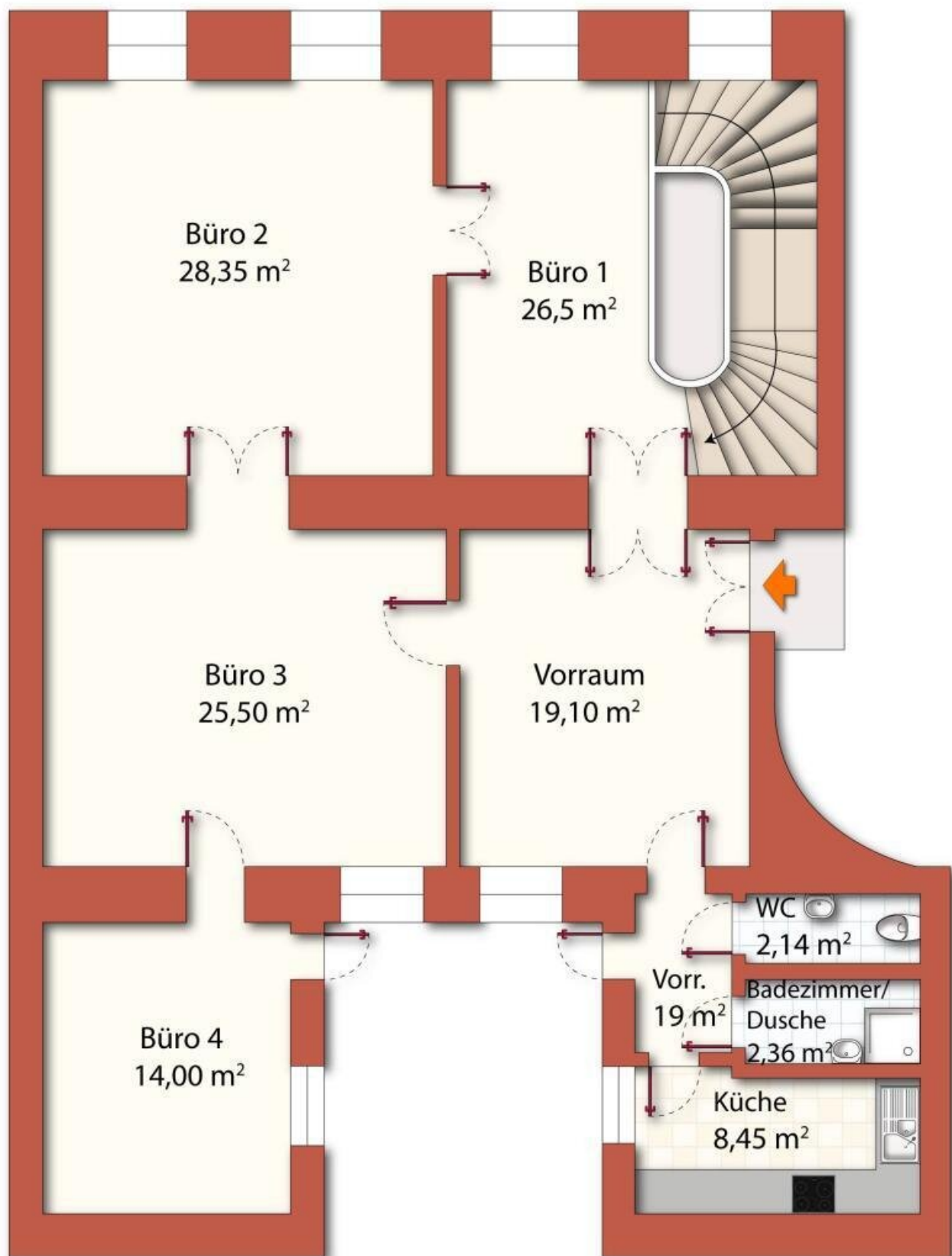




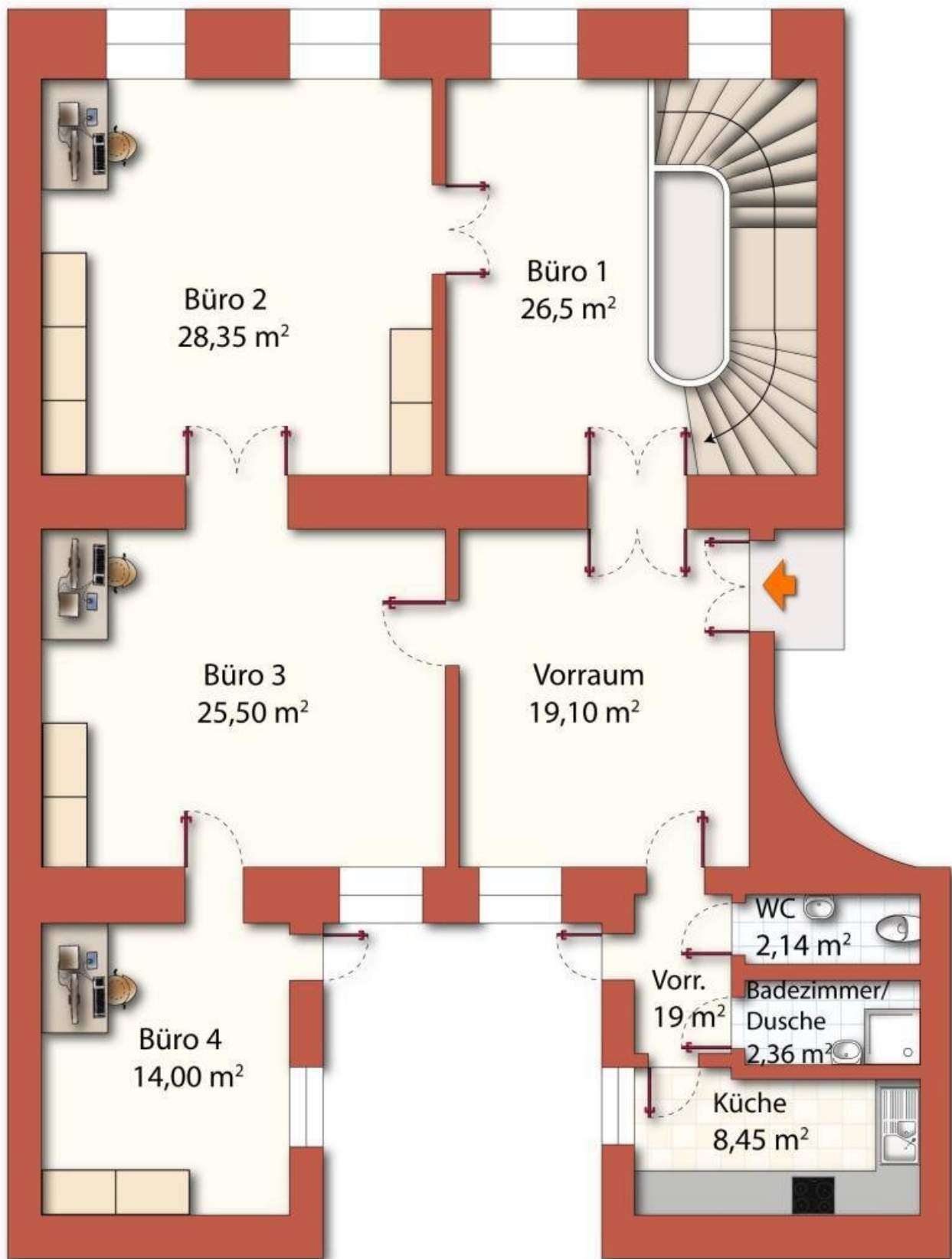


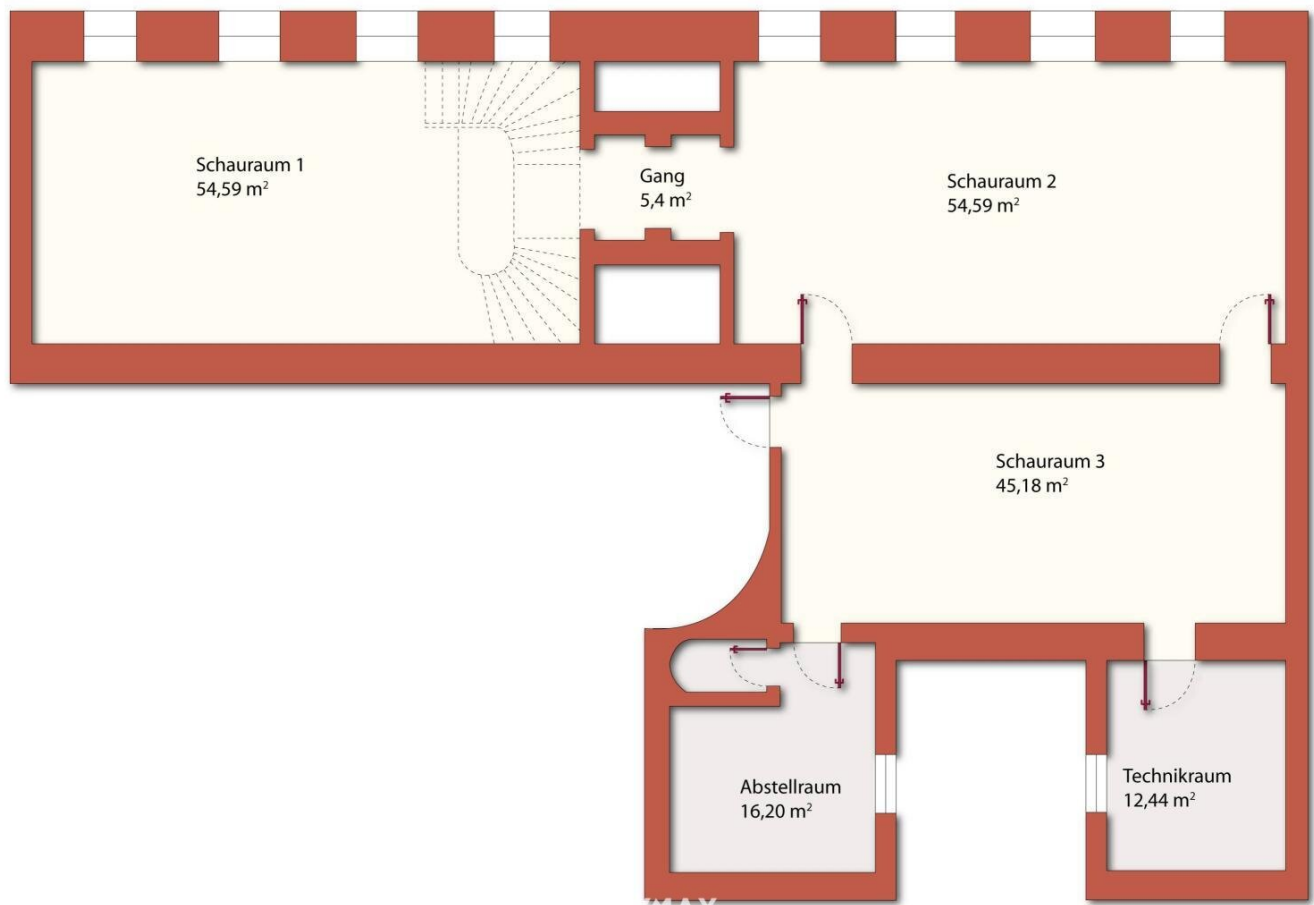












## Objektbeschreibung

Renoviertes Büro mit hellem ausgebautem Keller und reizendem Innenhof in Toplage am Heumarkt!

Nach umfangreicher Renovierung gelangen diese wunderschönen Büro- bzw. Geschäftsräumlichkeiten in Toplage, Am Heumarkt 17 zur Vermietung – das Objekt zeichnet sich durch die Lage, Ausstattung und interessante Verwendungsmöglichkeiten aus.

Im EG findet man großzügige Büroräumlichkeiten, sowie Küche und WCs und einen Empfangsbereich – über eine innen liegende Stiege erreicht man den ausgebauten und mittels Fußboden beheizten geräumigen Keller, der zB als Ausstellungsfläche oder für Präsentationen dienen kann. Diese Immobilie ist unter anderem für Architekten, Photographen, Design Studios und ähnliche Unternehmen - die Platz und eine Ausstellungsfläche mit Tageslicht benötigen - sehr interessant. Der ehemalige Mieter war eine IT Firma, die diese besonderen Räumlichkeiten zu schätzen wussten! Ein schöner Innenhof lädt zu Pausen und zum Verweilen ein!

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit Marmorboden 19m<sup>2</sup>

WCs 4,5m<sup>2</sup>

Küche 8,5m<sup>2</sup>

Gang / Vorraum mit Marmorboden 16m<sup>2</sup>

Masterbüro mit Parkettboden 28m<sup>2</sup>

Büro 1 & 2 mit Parkettboden 26m<sup>2</sup> bzw. 14m<sup>2</sup>



Summe EG: ca. 116m<sup>2</sup>

Raum 1 55m<sup>2</sup>

Raum 2 55m<sup>2</sup>

Raum 3 45m<sup>2</sup>

Lager 16m<sup>2</sup>

Technik 12m<sup>2</sup>

Gang 5m<sup>2</sup>

Summe Ausstellungsfläche: ca. 188m<sup>2</sup>

#### TOP FEATURES:

- ) hochwertige Parkettböden / Marmorböden
- ) Fußbodenheizung mit Ziegelfußboden in der Ausstellungsfläche
- ) Gegensprechanlage / Alarmanlage
- ) Möglichkeit der Anbringung eines Firmenschriftzugs/ -logo am Haus

Die monatlichen Kosten teilen sich wie folgt auf:

Netto Miete, inkl. netto BK: 3.200 EUR pro Monat

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der U4 Stadtpark gegeben, die man in 3min fußläufig erreicht; ebenso in Gehweite ist die Station Landstraße mit Anschluß an U3/U4 sowie Schnellbahn und CAT Richtung Flughafen; in 5min erreichen sie die Ringstraße und in weiteren 5min. die Einkaufsmöglichkeiten in der Kärntner Strasse. Zahlreiche Supermärkte, Banken, Post, Apotheke sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

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 <200m

Apotheke <350m

Klinik <250m

Krankenhaus <625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <350m

Universität <450m

Höhere Schule <575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <575m

#### **Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <325m

Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap