

## Modernes Altbaubüro am Salzgries



**Objektnummer: 1561**

**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>	299,15 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.880,45 €
<b>Kaltmiete</b>	7.667,69 €
<b>Miete / m²</b>	23,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	787,24 €
<b>Heizkosten:</b>	368,09 €
<b>USt.:</b>	1.533,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

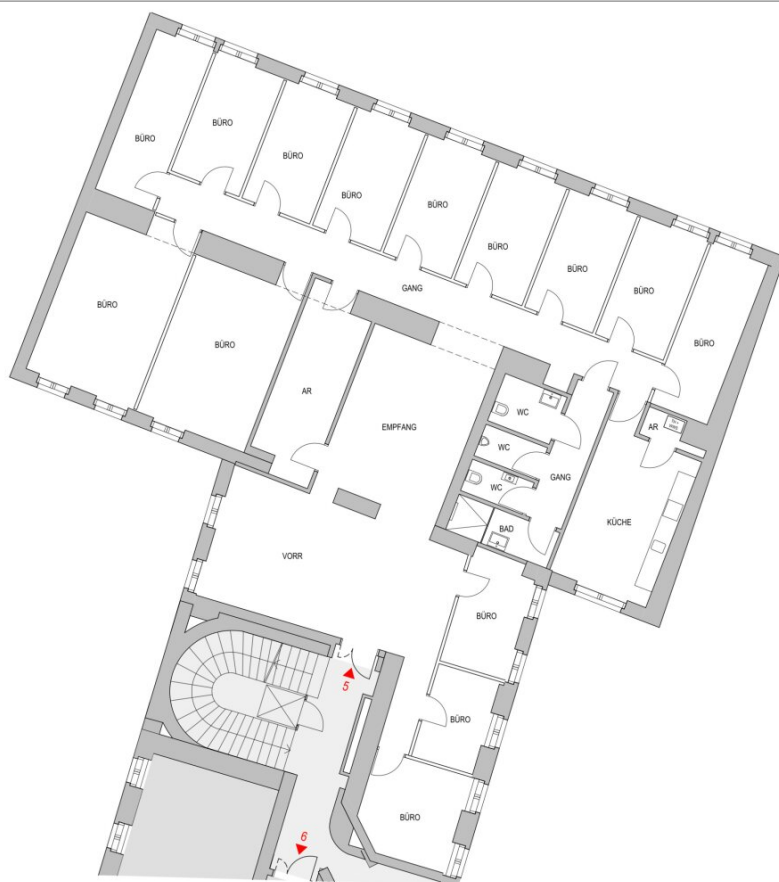
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

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



A - 1010 WIEN

SALZGRIES 19  
PASSAUER PLATZ 7

2. STOCK  
BÜRO

TOP 5  
ca. 299 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

M 1:150

gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

Zur längerfristigen Vermietung gelangt eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Bürofläche in einem wunderschönen Stilaltbau. Die Fläche befindet sich im 2. Obergeschoß. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in 9 Büroräume, die zur Straße orientiert sind, weitere 5 Büroräume, die zu den Innenhöfen orientiert sind, Serverraum, Sozialraum und getrennte Sanitäreinheiten. Die Fläche wurde vor wenigen Jahren aufwendig generalsaniert.

Durch die Lage bei der gut bekannten Wipplingerstraße und umgeben von einer reichen Auswahl an gastronomischen Highlights, bietet diese Gegend eine ausgezeichnete Infrastruktur. Darüber hinaus sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Die umliegenden U-Bahn-Stationen am Stephansplatz, Schwedenplatz und Schottenring bieten zudem eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

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

2.OG: ca. 300 m<sup>2</sup> - € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,63/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung/Kühlung: netto ca. € 1,23/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Kühlung
- Teeküche
- Lift
- getrennte Sanitäreinheiten

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U2, U4

Straßenbahn: 1, 2, 31, 71, D

Bus: 3A, 40A

### **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage und gute Anbindung über den Ring und die Lände

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 <1.000m

#### **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