

## **Traumhaftes Büro hinter dem Burgtheater**



**Objektnummer: 7315**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.277,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.878,32 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	601,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Ab sofort kommt in einem prächtigen Innenstadtgebäude, in unmittelbarer Nähe zur Freyung und dem Burgtheater, eine äußerst attraktive Bürofläche zur Vermietung.

Im 2. Obergeschoß gelegen bietet das Objekt einen Empfangsbereich, drei zentral begehbare Büroräume, sowie eine Teeküche und getrennte WCs für Damen und Herren.

Ein weiteres Zimmer, idealerweise als Besprechungsraum zu nutzen, befindet sich auf der Galerieebene, die über eine interne Treppe erreichbar ist.

Dieser Raum verfügt sowohl über eine Kühlung, als auch über Lüftungsanlage, in den unteren Büroräumen stehen mobile Klimageräte zur Verfügung.

Die Ausstattung besticht durch traumhafte Parkettböden, abgependelte Leuchten und hochwertige Glastrennwände, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen.

Ihre direkten Nachbarn sind u. A. das Palais Liechtentstein, das Bundeskanzleramt oder die Minoritenkirche und die ungarische Botschaft.

**Betriebskosten:** € 3,67/m<sup>2</sup> (inkl. Lift, Heizung und Kühlung)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 2A

- Straßenbahn Linie 1, 2, D
- U-Bahn Linie 3

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Herrengasse
- Freyung
- Löwelstraße
- Dr. Karl Lueger Ring

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **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.