

## **Toplage nahe der Staatsoper**



**Objektnummer: 7314**

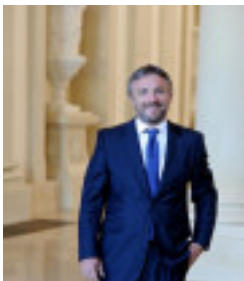
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## 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>	348,97 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	117,27 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.234,55 €
<b>Kaltmiete</b>	5.946,44 €
<b>Miete / m²</b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	711,89 €
<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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

In den Jahren 1861-62 errichtete der Architekt Ludwig Förster den Gustav-Mahler Hof, welcher in bester Innenstadtlage direkt neben den Ringstraßengalerien situiert ist. Der Altbau verfügt zwei Eingänge in der Walfischgasse 8 sowie auf der Mahlerstraße 7.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Ringstraßengalerien und der Kärntnerstraße ist eine perfekte Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsanbindung gewährleistet.

Es wird somit nicht nur ein gehobenes Angebot an Shops und Restaurants, sondern auch eine großflächige Tiefgarage in naher Umgebung geboten.

Die freie Einheit befindet sich im 1. OG und bietet neben einem großzügigen Empfangsraum 5 zentral begehbare Bürozimmer. Selbstverständlich stehen auch zwei getrennte WC und eine Küche zur Disposition. Des Weiteren bietet das Büro eine Dusche in einem der beiden WCs.

Des Weiteren steht ab sofort eine knapp 350m<sup>2</sup> Bürofläche im DG zur Anmietung bereit.

Diese verfügt in der unteren Etage mit etwa 290m<sup>2</sup> nebst einem großzügigen Empfangsbereich über 9 zentral begehbare und selbstverständlich klimatisierte Büroräume.

Zwei Loggien laden zu einer Pause an der frischen Luft ein

Die obere Etage mit ca. 60m<sup>2</sup> bietet zwei Galerien, die einerseits als Abstellraum, andererseits aber auch für Büro Zwecke genutzt werden können.

Beide Büros ist barrierefrei erreichbar.

**Verfügbare Büroflächen / Kosten:**

- 1. OG/ M7 Top 18: 193,68m<sup>2</sup> --- € 23,00/m<sup>2</sup>
- DG: 348,97m<sup>2</sup> (+ 2 Loggien) --- € 15,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:**

- 1. OG: € 2,21/m<sup>2</sup> (inkl. Aufzug)
- DG: € 2,04/m<sup>2</sup> (inkl. Aufzug)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

**Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

- Bus Linie 3A, 59A
- Straßenbahn Linie 1, 2, J, D, 62, 65
- U Bahn Linie 1, 2, 4

**Individualverkehr unmittelbar angebunden:**

- Kärntner Straße

- Schwarzenbergstraße
- Ring
- Akademiestraße
- Krugerstraße

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <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.