

## **Gekühlter Stil-Altbau bei der Votivkirche**



**Objektnummer: 7312**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	229,82 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,40 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.975,88 €
<b>Kaltmiete</b>	4.959,50 €
<b>Miete / m²</b>	17,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	983,62 €
<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

In unmittelbarer Nähe zur Votivkirche und dem Alten AKH stehen ab sofort zwei hochwertige Altbaubüroflächen zur Vermietung.

Die vakante Einheit im Mezzanin umfasst knapp 230m<sup>2</sup> und besteht aus 2 großen straßenseitigen Zimmern mit 66m<sup>2</sup> respektive 55m<sup>2</sup>, wobei dieses mittels einer mobilen Trennwand problemlos in zwei zentral begehbare Räume unterteilt werden kann.

Hofseitig finden Sie zwei weitere Bürozimmer mit etwa 23m<sup>2</sup> respektive 27m<sup>2</sup>.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen großzügigen Empfangsbereich, eine vollausgestattete Küche, einen Serverraum und 3 WCs.

Im 2. OG bieten etwa 167 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für interessierte Unternehmen.

Das Büro besteht aus 4-5 Büroräumen, von denen 4 zentral begehbar sind.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie einerseits in zwei großzügige, straßenseitige Zimmer respektive in 2-3 Arbeitsräume mit Blick in einen begrünten Innenhof.

Des Weiteren bietet die Fläche getrennte WCs für Damen und Herren, eine kleine vollausgestattete Teeküche, einen gekühlten Serverraum und einen zusätzlichen Abstellraum.

Selbstverständlich wurden in beiden Büros, passend zum Charakter des Hauses, Parkettböden verlegt. Die Anspeisung der EDV- und Stromversorgung erfolgt über Bodendosen und sämtliche Büroräume sind klimatisiert.

Eine bereits verlegte EDV-Verkabelung erlaubt ein unmittelbares „plug & play“.

Bei Bedarf steht im Keller ein trockenes Lagerabteil zur Verfügung.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- Mezzanin/ Top 8: 229,82m<sup>2</sup> --- € 17,30/m<sup>2</sup>
- 2. OG/ Top 11: 167,36m<sup>2</sup> --- € 17,30/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 4,28/m<sup>2</sup> (inkl. Aufzug, Heizkosten und Klimakosten)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 1A, 40A
- Straßenbahn Linie 1, 5, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 71, D
- U-Bahn Linie 2
- U-Bahn Linie 5 ab 2026 vor der Haustüre



Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Währinger Straße
- Landesgerichtsstraße
- Universitätsstraße
- Alserstraße
- Ring
- Berggasse

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

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.