

Gekühlter Stil-Altbau bei der Votivkirche



Objektnummer: 7312

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	229,82 m ²
Heizwärmebedarf:	48,40 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	3.975,88 €
Kaltmiete	4.959,50 €
Miete / m²	17,30 €
Betriebskosten:	983,62 €
Provisionsangabe:	

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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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 230m² und besteht aus 2 großen straßenseitigen Zimmern mit 66m² respektive 55m², wobei dieses mittels einer mobilen Trennwand problemlos in zwei zentral begehbar Räume unterteilt werden kann.

Hofseitig finden Sie zwei weitere Bürozimmer mit etwa 23m² respektive 27m².

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

Im 2. OG bieten etwa 167 m² 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: 229,82m² --- € 17,30/m²
- 2. OG/ Top 11: 167,36m² --- € 17,30/m²

Betriebskosten: € 4,28/m² (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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN