

## Eisenhof – Loftbüro im Backsteinbau



Objektnummer: 7374

Eine Immobilie von Spiegelfeld

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	614,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.903,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.118,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.215,72 €
<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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage im fünften Wiener Gemeinde Bezirk in der Nähe des Margaretenplatzes und des Schlossquadrats. Auch der weit über die Grenzen Österreichs bekannte Wiener Naschmarkt mit seinen unzähligen Restaurants und Delikatessengeschäften ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die zentrale Lage und die Nähe zum Schlossquadrat garantieren beste Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, sowie auch diverse Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – Geschäfte, Lokale sowie ein großes Fitness-Center einer bekannten Studiokette befinden sich in nächster Nähe.

In die Vermarktung gelangt eine Bürofläche im 1. OG mit ca. 406 m<sup>2</sup>, sowie eine direkt angrenzende Bürofläche mit 208m<sup>2</sup>, welche je nach Bedarf auch im Verbund angemietet werden können.

Das Objekt ist von der Stiege 1 direkt an der Margaretenstraße begehbar und gliedert sich in ca. 10 separate Büro- bzw. Besprechungsräume in unterschiedlichen Größenordnungen.

Darüber hinaus befinden sich aktuell eine Vielzahl an Telefonboxen im Objekt.

Das Objekt verfügt über einen Doppelboden und die Bodendosen sorgen für eine praktische Lösung zur Stromversorgung und Datenanbindung.

Die teilweise, südseitige Klimatisierung gewährleistet an heißen Tagen eine angenehme Raumtemperatur und steigert somit Ihr Wohlbefinden.

Es stehen Ihnen zwei Küchen zur Verfügung: eine vollausgestattete Küche, die keine Wünsche offenlässt, und eine praktische Teeküche.

Die Flächen sind mit Liftanlagen erschlossen und barrierefrei erreichbar.

### Verfügbare Flächen / Kosten:

Büro:

- 1. OG Stiege I: 406,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>
- 1. OG Stiege II: 208,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>



- 1. OG Stiege I und Stiege II: 614,00m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup>

Lager:

- 70,00m<sup>2</sup> --- € 10,00/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten:** € 1,98/m<sup>2</sup>

**Parkplätze:** à 130,00/mlt.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

??????Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 12A, 13A, 59A
- U Bahn Linie U4

??????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Schönbrunner Straße
- Margaretenstraße
- Straußengasse



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Rechte Wienzeile

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 <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



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