

**ENTRÉE! EINDRUCKSVOLLE BÜROFLÄCHE am  
Stadtpark.**



**Objektnummer: 1975**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1808
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	288,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	288,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.920,00 €
<b>Miete / m²</b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	720,00 €
<b>USt.:</b>	1.584,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

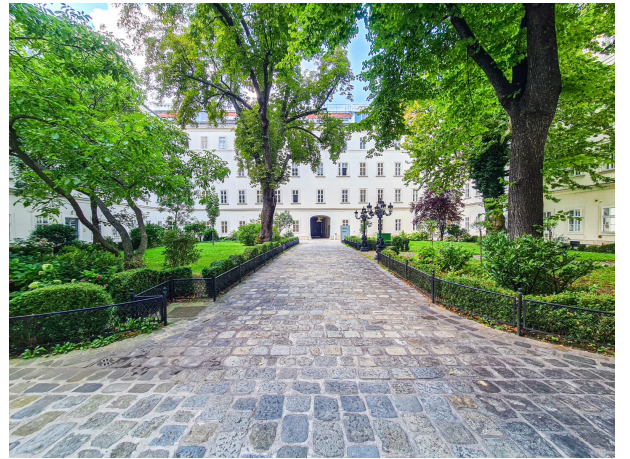
28.512,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

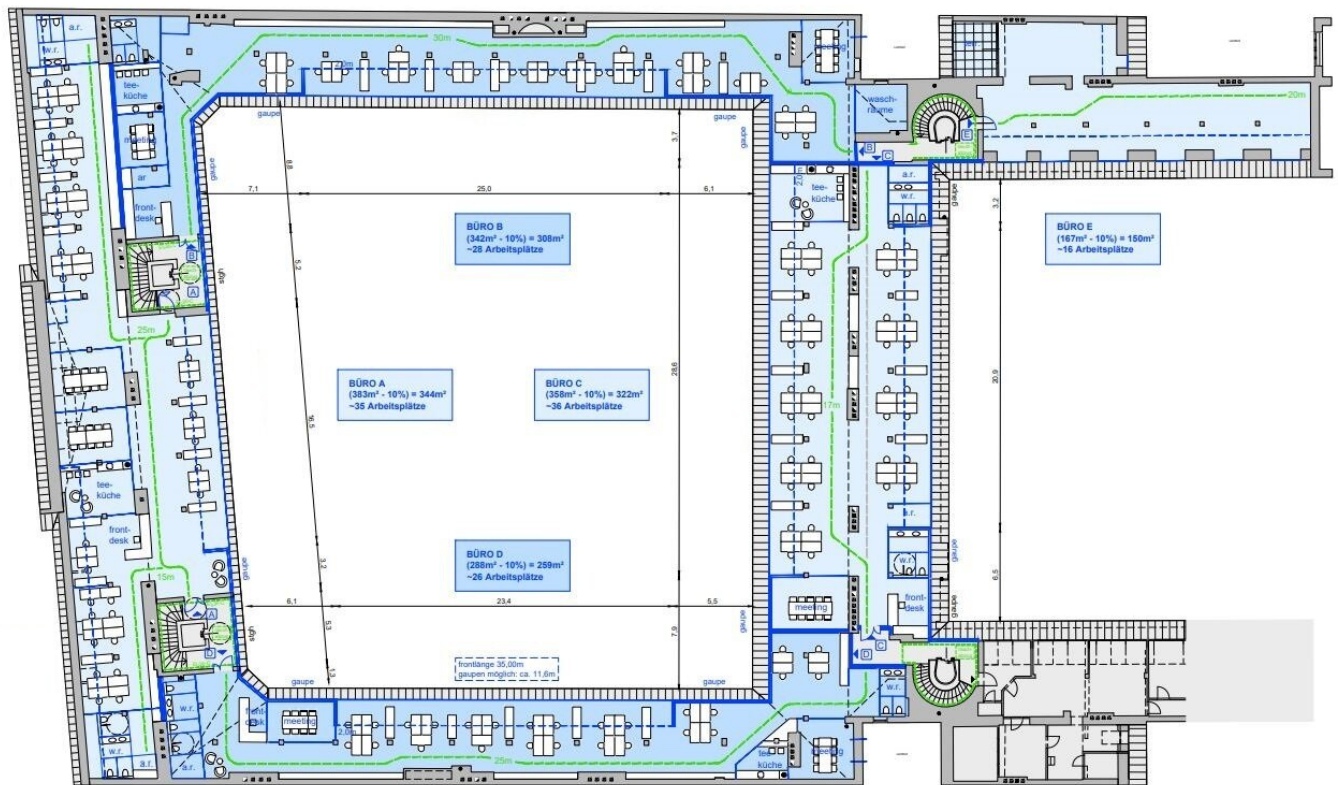


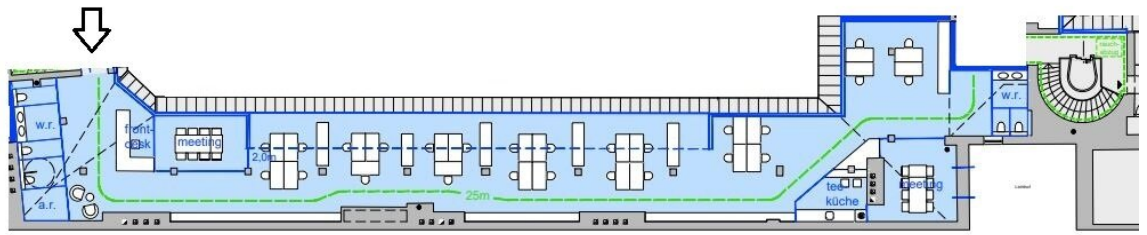
**Karin Sajowitz**

SAJOWITZ Immobilien  
Missindorfstraße 3  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

**BÜRO | MIETE | 1030 | 288m<sup>2</sup> | Generalsanierter DG-Ausbau | Hauptmietzins € 25,00/m<sup>2</sup> netto | Betriebskosten 2,50/m<sup>2</sup> netto | Teeküche | 2 Toilettengruppen | Nähe Stadtpark**

In hervorragender Lage direkt am Stadtpark – eingebettet in historischem Ambiente – steht **ab Jänner 2027** diese generalsanierte Bürofläche mit einer Gesamtfläche von 288m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Eine wahrlich repräsentatives Gebäude mit einzigartigem Charme!

Die Sanierung umfasst **vier klimatisierte Büroeinheiten ab 295m<sup>2</sup>**, durch Zusammenlegung sind **bis zu 1.350m<sup>2</sup>** erzielbar.

Diese sind hofseitig (begrünter Innenhof) und straßenseitige (Blick über den Stadtpark) gelegen.

Die Raumgestaltung wird den individuellen Bedürfnissen des Mieter angepasst.

Eine Teeküche und zwei Toiletten komplettieren dieses außergewöhnliche Office-Paket.

### Parken

Tripple-Parkhebeanlagen mit Drehscheibe ermögliche Parken in der hauseigenen Garage.

Maximale Fahrzeughöhe 1,50m | Kosten: € 157,50 + 20% Ust.

### Ausstattung

- Luftwärmepumpe
- Haus-Klimaanlage
- Stellplätze in Hauseigener Garage (Tripple Parkhebeanlagen) verfügbar
- Berücksichtigung von Mieterwünschen bei Raumgestaltung
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

- Sonnenschutz innen und außen
- Büroflächen Teppichfliesen 60/60
- Hohlraumböden
- Optional Lagerflächen im EG
- Sicherheitstüren RC3 (WK3)
- Teeküche
- Getrennte WC-Einheiten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Vermieter, nach unserer Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Die ViennaEstate Makler GmbH übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

**Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen ViennaEstate Makler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die ViennaEstate Makler GmbH ist als Doppelmakler tätig.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap