

## Historisches Büro in zentraler Lage



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 7489**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	204,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.680,46 €
<b>Kaltmiete</b>	4.183,46 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	503,00 €
<b>USt.:</b>	836,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Fiedler

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

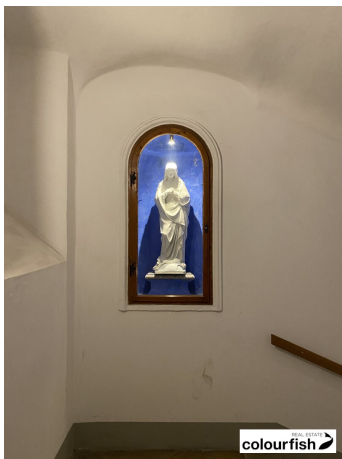
T +43 664 468 56 10  
H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







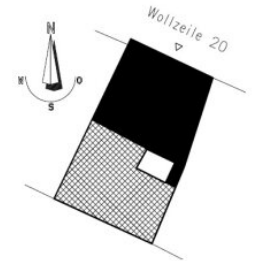
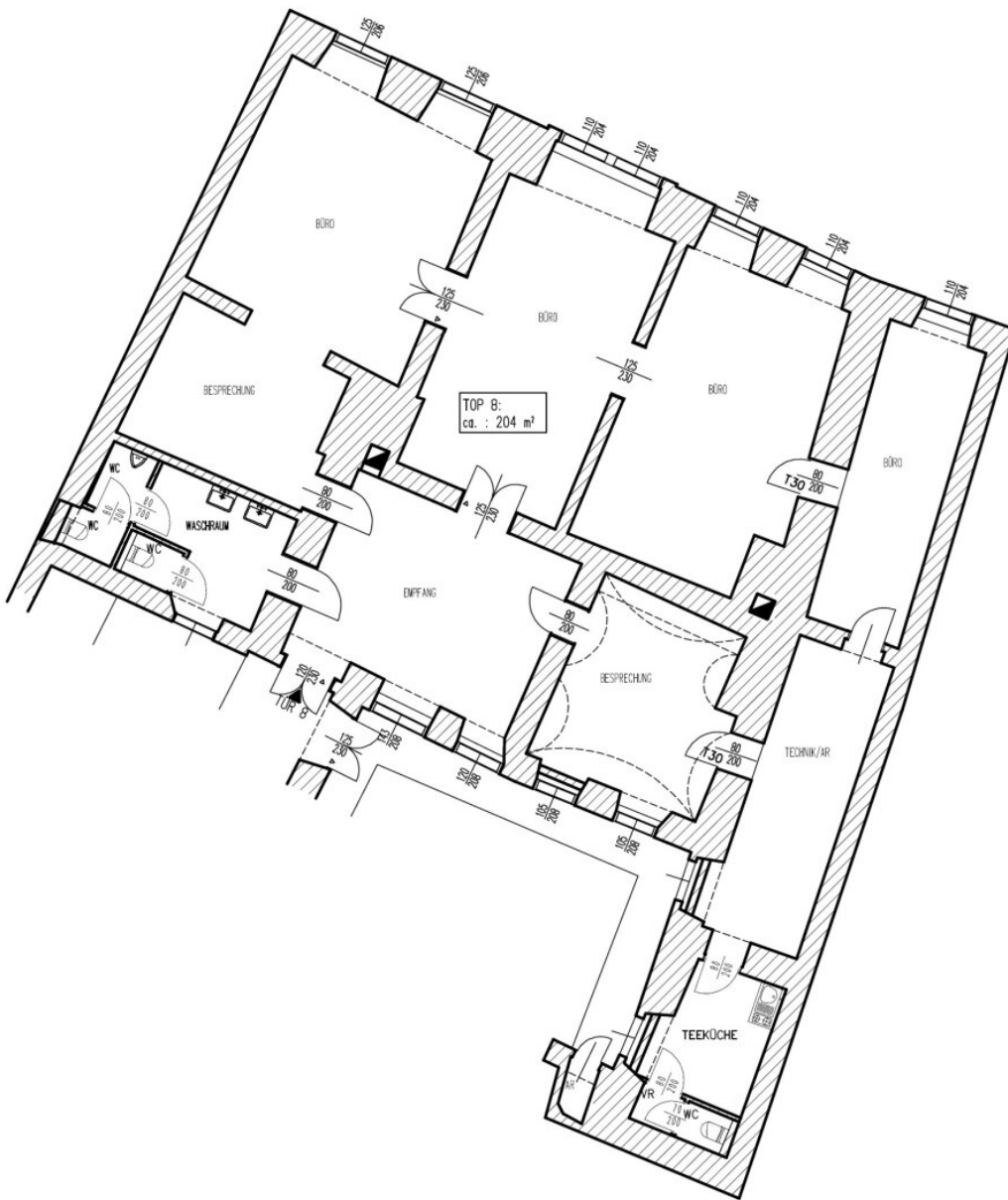


1010 WIEN  
WOLLZEILE

1. OG

BÜRO

TOP 8  
ca. : 204 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 204 m<sup>2</sup> große Bürofläche in sehr zentraler Lage im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoß und teilt sich auf in einen Empfang, vier Bürozimmer, einen Besprechungsraum mit Gewölbe, eine Teeküche sowie ein Archiv und Sanitäreinheiten.

### Ausstattung:

- Parkettboden
- Teeküche
- getrennte WC Einheiten
- Lift

### verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 204 m<sup>2</sup> - netto € 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,46/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1, U3, U4

Straßenbahn: 1, 2, D

Bus: 2A, 3A

## **Individualverkehr:**

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Durch die zentrale Lage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben, in wenigen Gehminuten sind die U-Bahn-Stationen Stephansplatz (U1, U3) und Schwedenplatz (U1, U3) zu erreichen.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

## **Historisches Gebäude mit besonderem Charakter**

Die Liegenschaft in der Wollzeile 20 blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück: Bereits im Jahr 1376 wurde das Gebäude erstmals urkundlich erwähnt.

Das heutige Bauwerk entstand im Jahr 1794 und wurde von Franz Anton von Sonnenfels errichtet.

Die Wollzeile selbst zählt zu den ältesten Straßen Wiens und war historisch ein bedeutendes Zentrum des Wollhandels.

Das Gebäude gehört zu den wenigen erhaltenen historischen Häusern dieser Straße, die die strukturellen Veränderungen des 19. und 20. Jahrhunderts überdauert haben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <1.000m

### **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