

## Toplage nahe der Staatsoper



**Objektnummer: 7426**

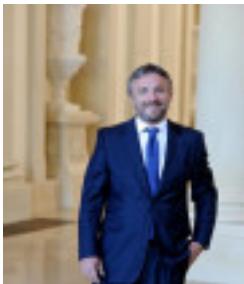
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien, Innere Stadt         |
| <b>Baujahr:</b>              | 1861                            |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 93,38 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                   | 2                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 117,27 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.147,74 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.468,96 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 23,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 321,22 €                        |
| <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 den Jahren 1861-62 errichtete der Architekt Ludwig Förster den Gustav-Mahler Hof, welcher in bester Innenstadtlage direkt neben den Ringstraßengalerien situiert ist. Der Altbau verfügt zwei Eingänge in der Walfischgasse 8 sowie auf der Mahlerstraße 7.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Ringstraßengalerien und der Kärntnerstraße ist eine perfekte Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsanbindung gewährleistet.

Im 2. OG steht ab sofort ein attraktives und vor allem generalsaniertes 2 – Zimmer Büro mit einem großzügigen Empfangsbereich zur Vermietung. Zwei WCs und eine Teeküche runden das Raumangebot ab.

Das Büro ist barrierefrei erreichbar.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 3A, 59A
- Straßenbahn Linie 1, 2, J, D, 62, 65
- U Bahn Linie 1, 2, 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Kärntner Straße
- Schwarzenbergstraße
- Ring
- Akademiestraße
- Krugerstraße

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **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





## **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.