

**Stilvolles Altbaubüro in bester Innenstadtlage - Wollzeile  
1010 Wien**



**Objektnummer: 271545843**

**Eine Immobilie von Immobiliaris 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> 147,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.680,47 €
<b>Kaltmiete</b>	4.183,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	502,99 €
<b>USt.:</b>	836,69 €

## Ihr Ansprechpartner

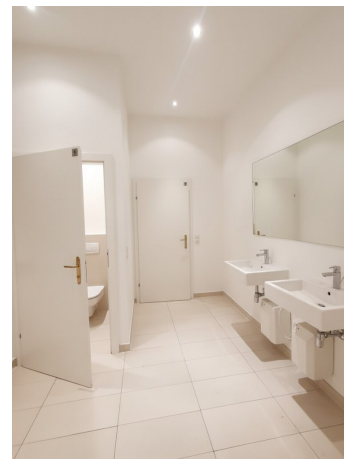


### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111

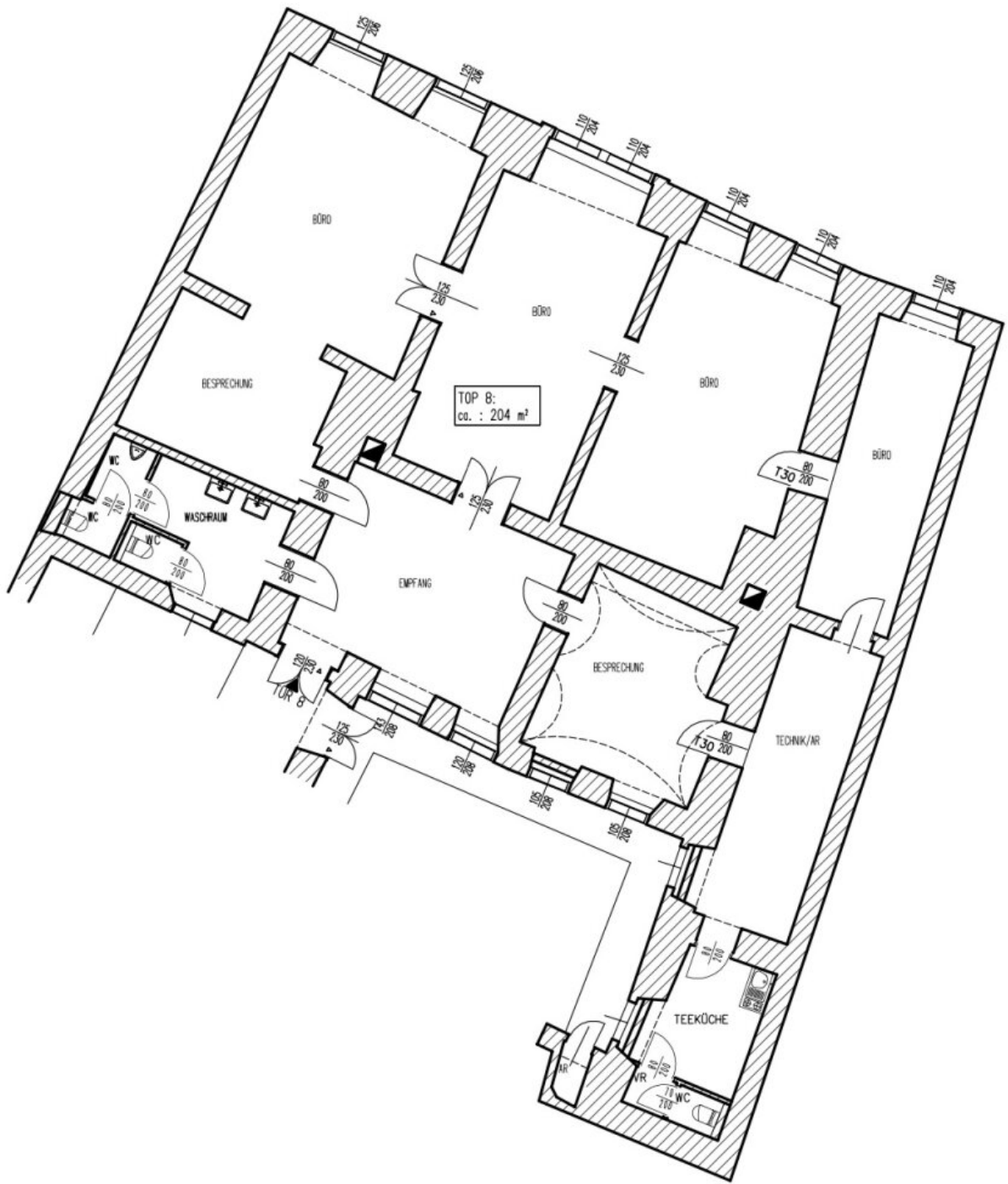
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in **ausgezeichneter Lage der Wollzeile** gelangt dieses gepflegte Büro zur Vermietung, das durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie den klassischen **Altbaucharakter** überzeugt.

Die Fläche gliedert sich in einen **einladenden Empfangsbereich**, **vier** gut nutzbare **Büroräume**, **zwei** separate **Besprechungszimmer**, einen Serverraum, eine **Teeküche** sowie **getrennte** Sanitäranlagen.

Besonders hervorzuheben sind die **repräsentative Adresse**, die **hochwertigen Parkettböden** sowie der charmante Altbauflair. Der Zugang erfolgt über einen Laubengang, zudem ist die Einheit **barrierefrei** erreichbar.

## Aufteilung:

- Empfangsbereich
- 4 Bürozimmer
- 2 Besprechungsräume
- Serverraum
- Teeküche
- Getrennte Sanitäranlagen

## Ausstattung & Merkmale:

- Zentrale, repräsentative Lage
- Klassischer Altbau mit hochwertigen Parkettböden

- Zugang über Laubengang
- Barrierefreier Zugang

### **Kostenübersicht:**

- Miete netto: € 3.680,46
- Miete brutto (inkl. BK und Ust): € 5.020,15
- Betriebskosten netto: € 2,46 / m<sup>2</sup>

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <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