ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Moderner Neubau im Botschaftsviertel




## Objektnummer: 7546

## Eine Immobilie von Spiegelfeld

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 282,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 44,10 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.952,20 € |
| **Kaltmiete** | 4.957,18 € |
| **Miete / m²** | 14,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.004,98 € |
| **Provisionsangabe:** | |

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

Das moderne Bürogebäude befindet sich mitten im Botschaftsviertel des 3. Bezirks, und zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Es bietet einen großzügigen Eingangsbereich und helle und ruhige Büroflächen, die nach Vereinbarung bezogen werden können.

Das 1. OG bietet derzeit auf ca. 282m² 8 durchwegs zentral begehbare Räume in unterschiedlichen Größen, wobei dieser Grundriss selbstverständlich adaptierbar ist.

Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren und ein Serverraum verstehen sich als selbstverständlich.

Des Weiteren steht auch das 2. OG im Ausmaß von ca. 424m² zur Verfügung.

Dieses Büro ist durchgehend klimatisiert und dessen Raumstruktur kann, so wie auch bei den anderen Einheiten, problemlos abgeändert werden.

Sollte Bedarf an einer größeren Bürofläche bestehen, könnten die Einheiten im 1. OG und 2. OG mittels einer internen Treppe verbunden werden, sodass eine Gesamtnutzfläche von knapp über 700m² zur Disposition steht.

Als „kleines“ Asset stehen in der hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung bereit.

Sämtliche Flächen im Haus sind barrierefrei erreichbar.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 1. OG: 282,30m² --- € 14,00/m²
- 2. OG: 424,00m² --- € 15,00/m²
- 1. OG + 2. OG: 706,30m² --- € 14,60/m²

**Betriebskosten:** € 3,56/m² (inkl. Heizung)

**Parkplätze:** à € 195,00 brutto mtl.; à € 255,00 brutto mtl. (E-Ladestation)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A, 77A
- Straßenbahn Linie O, 18, 71
- Schnellbahn Linie 1, 2, 3, 4, 7
- U Bahn Linie 4 (Stadtpark 7 Gehminuten)
- CAT

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

• Rennweg

• Neulinggasse

• Rechte Bahngasse

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 <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

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.