

## Schönes 5-Zimmer-Büro in City-Top-Lage



**Objektnummer: 7574**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.182,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.624,04 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	442,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

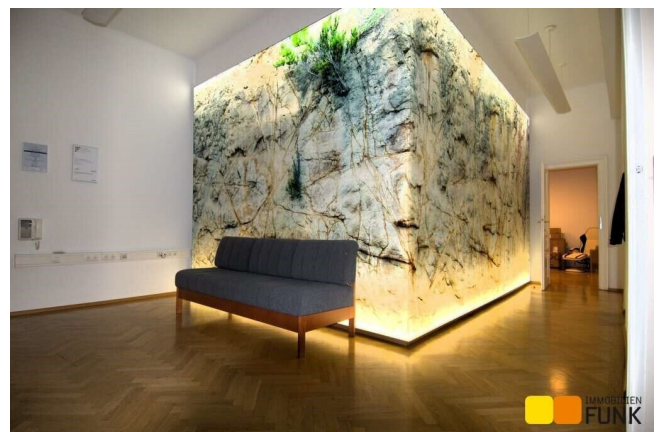


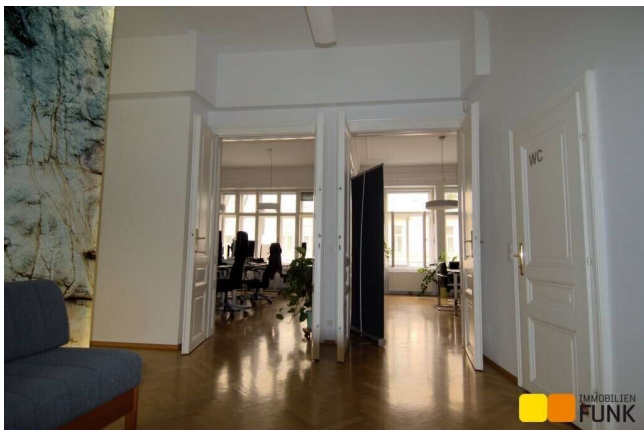
### Harald Rank

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**

### **TOP-CITYLAGE**

- in der belebten Wollzeile zwischen Stephansplatz und Stubenring
- mit kompletter Infrastruktur von Geschäften bis Gastronomie (z.B. Plachutta, Figlmüller)
- Erholung im nahen Stadtpark
- Parkgarage wenige Meter entfernt
- perfekte öffentliche Anbindung über Stephansplatz (U1/U3), Stubenring (U3, mehrere Straßenbahnlinien), Wien-Mitte (S-Bahnen)
- Flughafen in 20-25 Min., Hauptbahnhof in 10-15 Min. erreichbar

### **REPRÄSENTATIVE KANZLEI oder BÜRO**

- schöner Stilaltbau mit hochwertig modernisierten Büroräumen
- beinahe barrierefrei (3 Stufen zum Lift)
- 5 Büroräume, davon 4 zentral begehbar
- Sanitärgruppen
- geräumige Küche/Sozialraum

### **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

- Parkettböden (Sanitär: Fliesen)
- IT Verkabelung mit mehreren Anschlüssen je Arbeitsplatz
- Einzelraum-Klimatisierung

## **DE FACTO UNBEFRISTET**

- Untermietvertrag bis März 2029
- danach Einstieg in unbefristeten Hauptmietvertrag möglich (muss vom Eigentümer noch rückbestätigt werden)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 3A, 74A
- Straßenbahn Linie 2
- U-Bahn Linie 1, 3

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Zedlitzgasse
- Stubentor
- Biberstraße
- Stubenring
- Parkring

- Vordere Zollamtsstraße

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 <3.000m

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.