# Moderne Büros in bester Innenstadtnähe



## Objektnummer: 7595

## Eine Immobilie von Spiegelfeld

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien,Wieden |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 1.578,90 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 60,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 29.999,10 € |
| **Kaltmiete** | 37.356,77 € |
| **Miete / m²** | 19,00 € |
| **Betriebskosten:** | 7.357,67 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

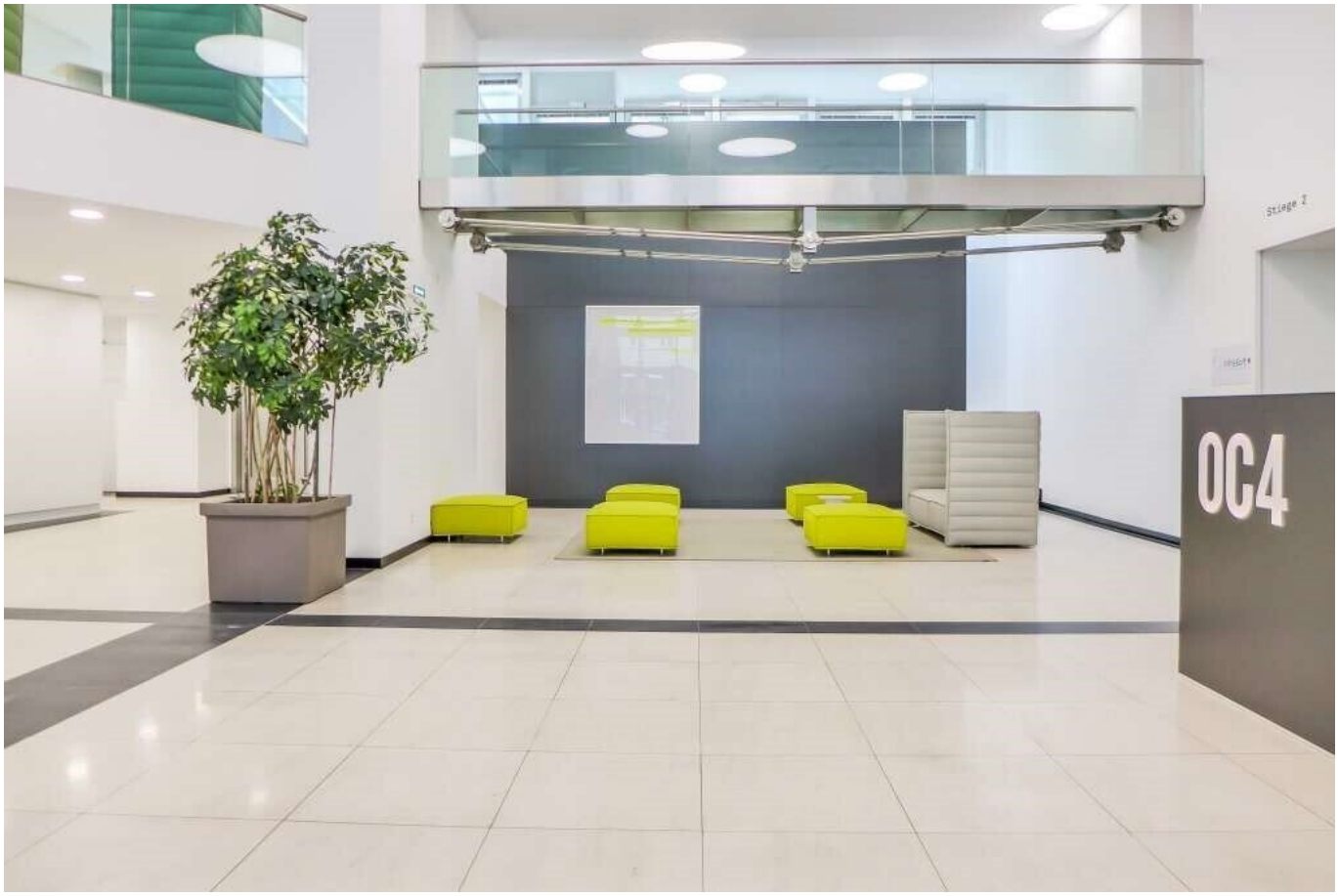


**Harald Rank**

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.


OC4

# Objektbeschreibung

In der Operngasse in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk befindet sich das "OC 4" Bürohaus an der prominenten Adresse Operngasse 17-21.

Im 1. OG gibt es eine innenhofseitige Terrasse, die allen Mietern zur Verfügung steht.

- hochmodernes Bürohaus

- eindrucksvolle Architektur

- nahe des ersten Bezirks

Die großzügige Eingangshalle mit Lift-Lobby schafft eine eindrucksvolle Atmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Hohlraumboden mit Teppichfliesen, Fan-Coil für Heizung und Kühlung, Zutrittskontrolle bzw. Portier.

Die Raumstruktur ist selbstverständlich veränderbar.

Eine hauseigene Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze.

In unmittelbarer Nähe befindet sich weiters die WIPARK-Garage unterhalb der TU.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, U2 und U4) ist optimal und die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung (Naschmarkt etc.) ist ausgezeichnet.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 8. OG/ Top 8.1.: 713,53m² --- € 19,00/m²
- 8. OG/ Top 8.2.: 309,25m² --- € 19,00/m²
- 8. OG/ Top 8.3.: 246,97m² --- € 19,00/m²
- 8. OG/ Top 8.1. + Top 8.2.: 1.022,78m² --- € 19,00/m²
- 8. OG/ Top 8.2. + Top 8.3.: 556,22m² --- € 19,00/m²
- 8. OG/ Top 8.1. + Top 8.2. + Top 8.3.: 1.578,90m² --- € 19,00/m²
- 9. OG/ Top 9.3.: 218,64m² --- € 15,00/m² (reserviert)

**Betriebskosten:**

- 8. OG: € 4,66/m² (inkl. Heizung und Kühlung)
- 9. OG: € 4,12/m² (inkl. Heizung und Kühlung)

**Parkplätze:** á € 190,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 4A, 59A
- Straßenbahn Linie 62
- U-Bahn Linie 1, 2, 4

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Operngasse
- Margaretenstraße
- Wiedner Hauptstraße
- Paulanergasse
- Karlsplatz
- Wienzeile

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 <1.500m

**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 <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.