

## **Gekühlte Büros bei den Museen**



**Objektnummer: 7695**

**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>Alter:</b>                | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 366,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 7.583,52 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>             | 9.021,90 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 20,72 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.438,38 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

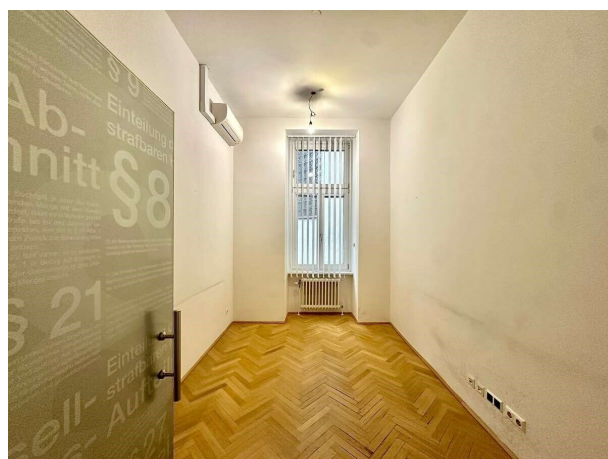
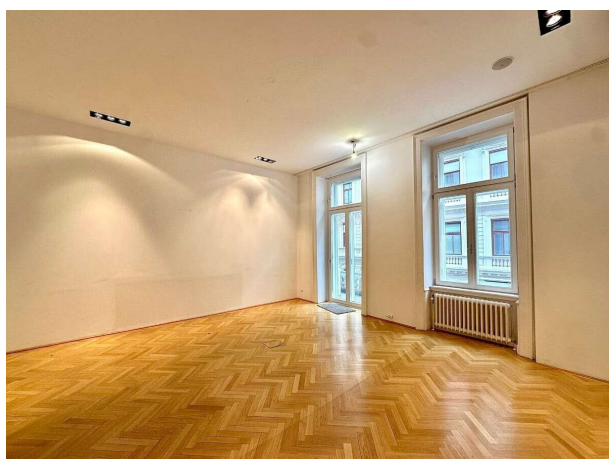
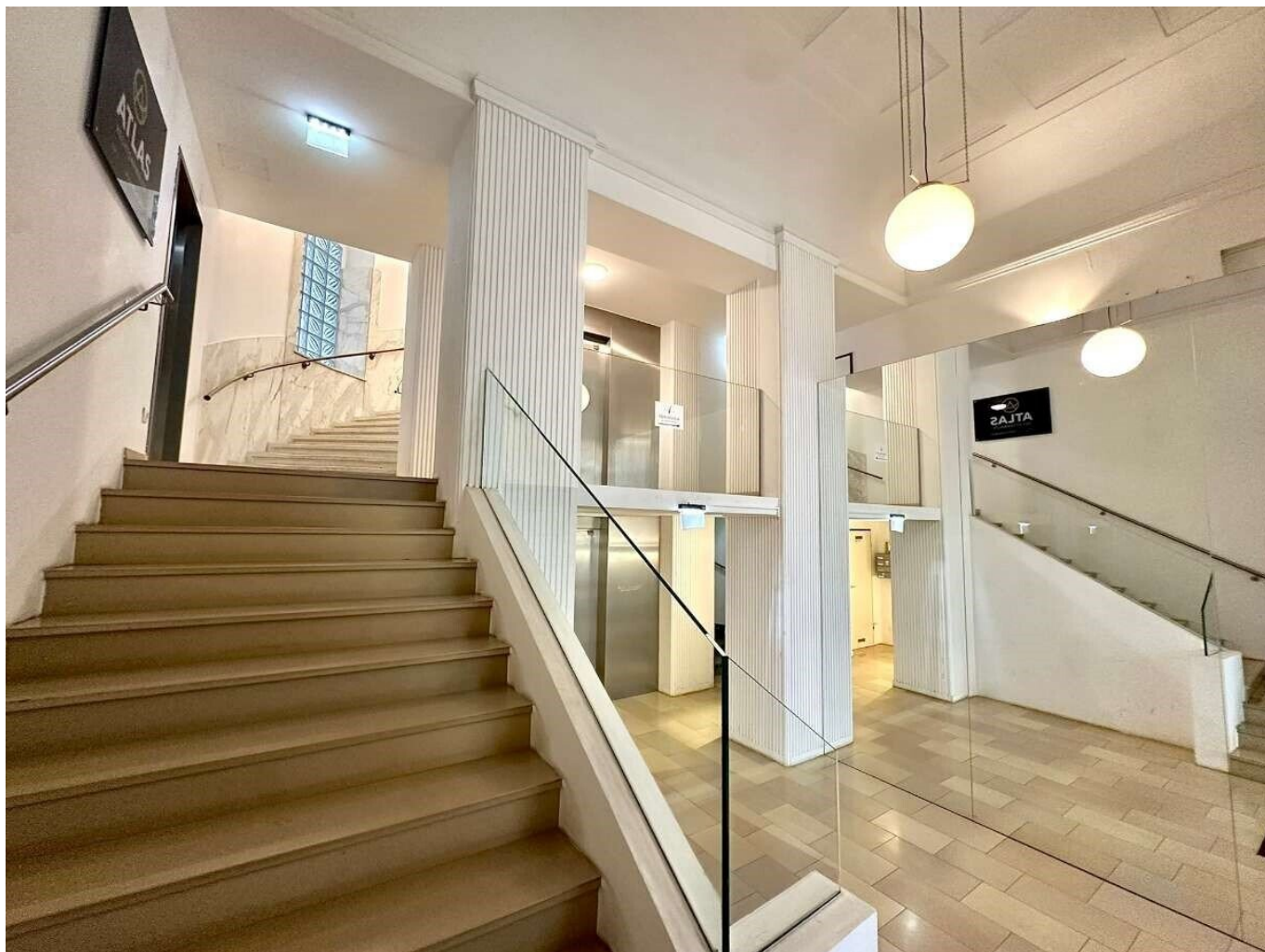


### Harald Rank

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

Der repräsentative Altbau liegt im 1. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Ring, zum Kunst- und Naturhistorischen Museum, zum Museumsquartier sowie zur Mariahilfer Straße.

Durch die Nähe zur Mariahilfer Straße und durch die umliegenden zahlreichen Restaurants, sind die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs sehr gut abgedeckt.

Die Einheit Top 3 befindet sich im 2. OG und ist grundsätzlich bezugsfertig.

- Parkettboden
- Kühlung
- Empfang
- IT-Verkabelung
- Gekühlter Serverraum
- Küche / Bar
- Raumhohe Fenster
- getrennte Sanitärbereiche
- barrierefreier Zugang

- Lift

Seit Kurzem steht auch das unmittelbar angrenzende Büro Top 4 zusätzlich zur Verfügung, das entweder alleine oder aber auch im Verbund mit Top 3 angemietet werden kann.

Die beiden Büros können intern verbunden werden und bieten dann etwa 366m<sup>2</sup> zusammenhängende Nutzfläche.

Ab Ende 2027 werden zwei weitere Etagen im Haus als Erstbezug in die Vermietung gelangen.

Das 5. respektive 6. OG werden vom Eigentümer hochwertig generalsaniert, wobei hier selbstverständlich noch ein Mitspracherecht für den zukünftigen Mieter gegeben ist.

Die Garage am Schillerplatz bietet ausreichend PKW-Stellplätze.

Das Fitness-Studio John-Harris ist gleich ums Eck.

#### **Verfügbare Flächen / Miete:**

- 2. OG/ Top 3: 200,00m<sup>2</sup> --- € 20,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG/ Top 4: 166,00m<sup>2</sup> --- € 21,00/m<sup>2</sup>
- 2. OG/ Top 3 + Top 4: 366,00m<sup>2</sup> --- € 20,72/m<sup>2</sup>
- 5. OG: ~380,00m<sup>2</sup> --- Preis auf Anfrage

- 6. OG: ~380,00m<sup>2</sup> --- Preis auf Anfrage
- 5. & 6. OG: ~760,00m<sup>2</sup> --- Preis auf Anfrage

**Betriebskosten:** € 3,93/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 57A, 59A
- Straßenbahn Linie 1, 2, 71, D
- U-Bahn Linie 1, 2, 4

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Ring
- Mariahilfer Straße
- Getreidemarkt
- Elisabethstraße

- Babenberger Straße
- Karlsplatz

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 <1.000m  
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 <4.000m



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.