

**Ruhiges, helles Altbaubüro in gefragter Zentrums Lage zur
Eigensanierung im 9. Bezirk - Boltzmannngasse (!)**



Objektnummer: 1336

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1717
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Bürofläche:	136,10 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.633,20 €
Kaltmiete	1.738,19 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	104,99 €
Heizkosten:	180,79 €
USt.:	383,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

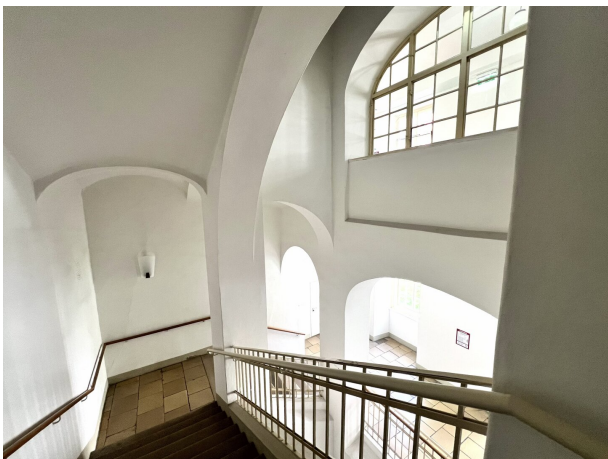
Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

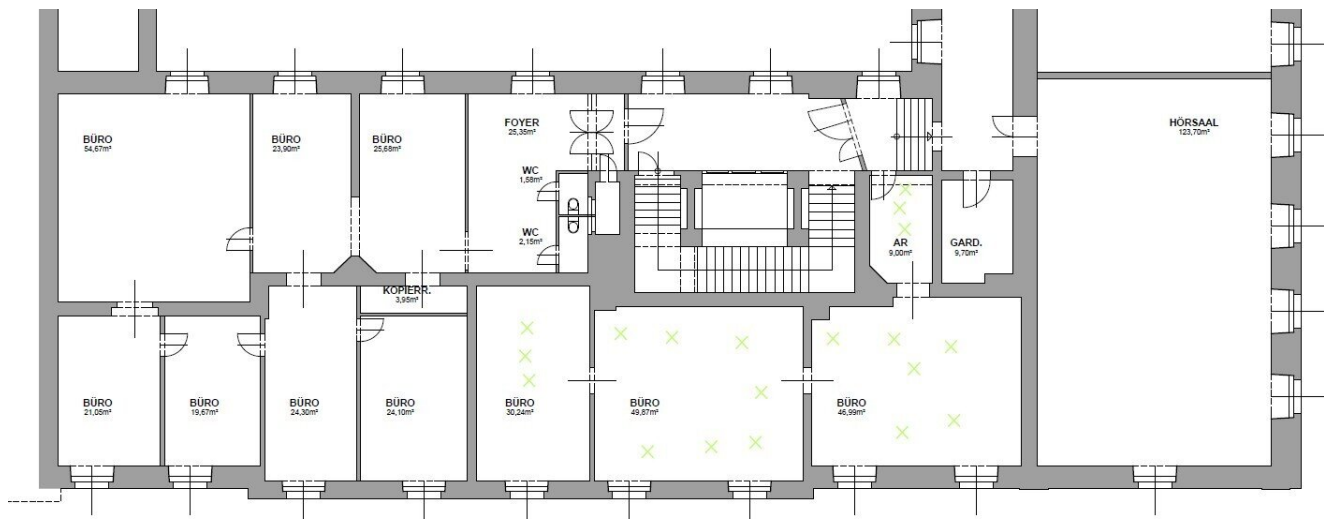
T +43 664 103 36 52











Objekt	ERZBISCHÖFliches PRIESTERSEMINAR WIEN 1090 Wien, Strudlhofgasse 7 / Boltzmanngasse 7-9		
Planinhalt	BESTANDSPLAN Grundriss 2.OG	M 1:100	
Plangrundlage	CAD-mäßige Digitalisierung baubehördlicher Konsenspläne (historisch, Anf. und Mitte 20. Jhd.) mit Übernahme der Planmaße ohne Kontrollaufmaß mit ergänzender quantitativer Bauaufnahme von Bestandsabweichungen durch Arch. Jäger 2012		
Plannummer	2013 05 15 Priesterseminar Strudlhofgasse 7 / Boltzmanngasse 7-9 2.OG Bestandsplan		
Datum	2013 05 15 gezeichnet: STE		
Planverfasser	<div>BAUHOF DER ERZDIOZESSE WIEN Wolkstein 2, 1010 Wien T: +43 (1) 51 552-3202 F: +43 (1) 51 552-3211 E: bauamt@edw.or.at</div>		

Objektbeschreibung

Das gegenständliche, **interessante Büroobjekt** liegt in einem **geschichtsträchtigen Haus in der Boltzmannngasse** gegenüber der US Amerikanischen Botschaft.

Aufgrund der **zentralen Lage** verfügen die **großzügig geschnittenen hellen und ruhigen Büroräumlichkeiten** über eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung**, sowie eine **sehr gut Infrastruktur im Nahbereich**.

Das **sanierungsbedürftige Mietobjekt** liegt im **2. Obergeschoss des historischen Hauses** und ist über ein **breites Treppenhaus** erreichbar (kein Lift).

Die **ruhigen Räumlichkeiten** würden sich beispielsweise sehr gut für eine **Anwalts- oder Steuerberatungskanzlei**, ein **Beratungs- oder Handelsunternehmen** oder ein **Architektur- und Planungsbüro** eignen.

Das gegenständliche Büro gliedert sich wie folgt:

- Vorraum 9,00m²
- Büroraum 46,99m²
- Büroraum 49,87m²
- Büroraum 30,24m²

Im hinteren Bereich des Büros (letzter Büroraum 30,24m²) ist ein **Badezimmer** situiert, welches in **Mitarbeitersanitärräume** umgestaltet werden kann.

Das Mietobjekt wird **unsaniert - zur Eigensanierung** - um einen **moderaten Mietpreis von € 12,00 pro m² unbefristet** angeboten und **steht ab sofort zur Verfügung**. Grundsätzlich kann sich der Vermieter auch vorstellen, die gegenständlichen Büroräumlichkeiten **nach Ihren Vorstellungen zu sanieren**, wobei sich in diesem Fall die **Mietkosten - abhängig vom gewünschten Sanierungsumfang** - pro m² entsprechend **erhöhen**.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen diese interessanten Büroräumlichkeiten im Rahmen eines Besichtigungstermins persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap