Repräsentative Bürofläche in Toplage – Kirchberggasse, 1070 Wien



Objektnummer: 5738

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	236,43 m²
WC:	2
Stellplätze:	3
Kaltmiete (netto)	5.201,46 €
Kaltmiete	5.875,29 €
Miete / m²	22,00 €
Betriebskosten:	673,83 €
USt.:	1.175,06 €

Ihr Ansprechpartner

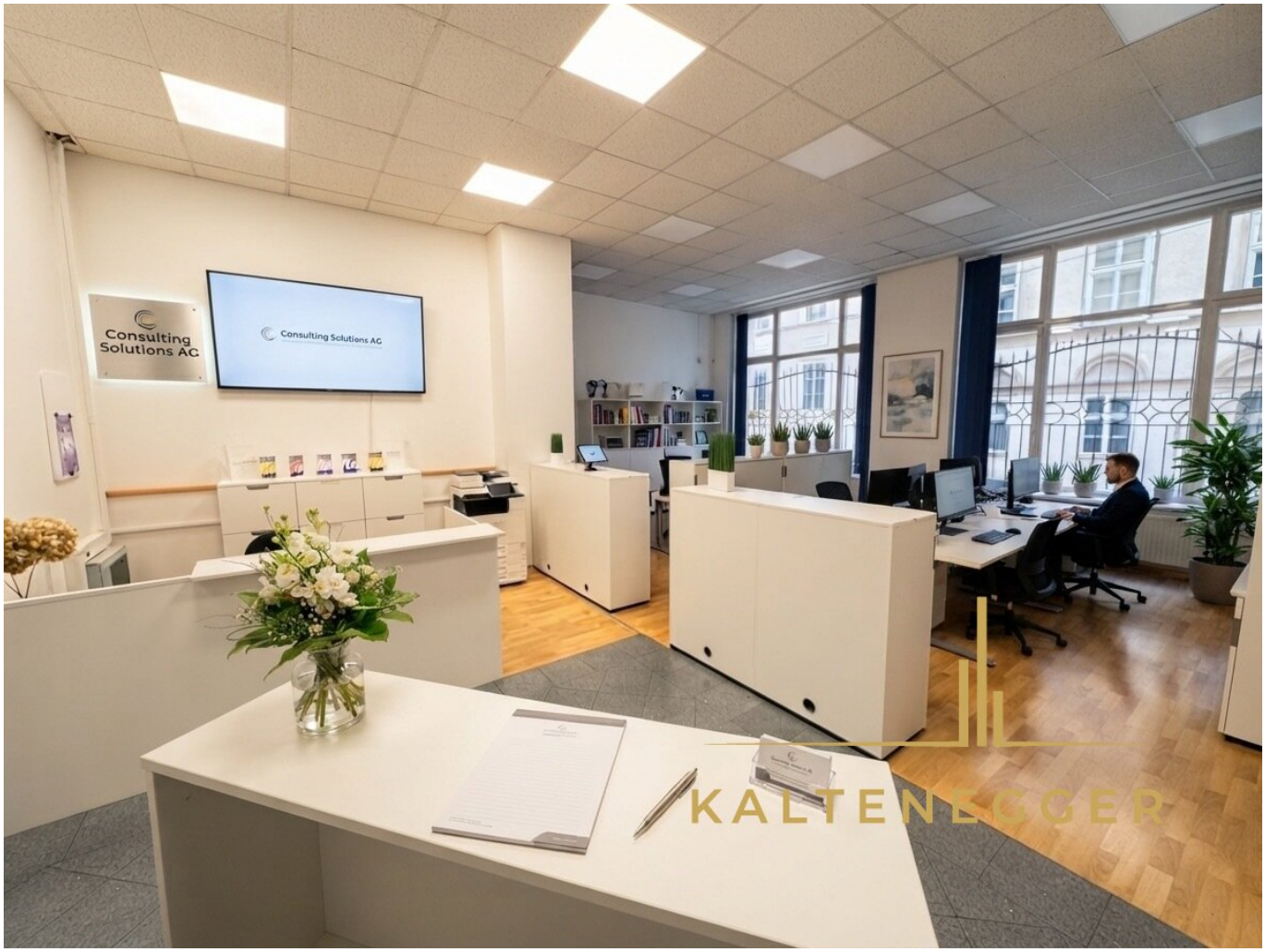


MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 0043 664 5677298
H +43 664 5677298

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Consulting Solutions AC
Consulting Solutions AC
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

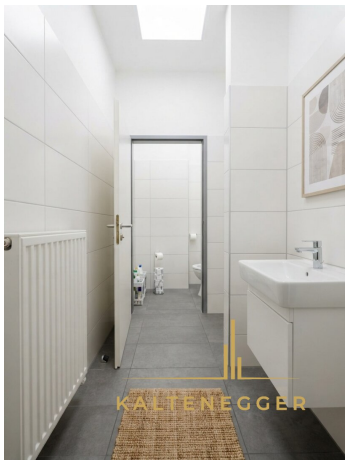

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



Vermessung 1070 Wien, Kirchberggasse 33-35/EG Büro

Objektbeschreibung

Diese attraktive Bürofläche vereint eine außergewöhnliche Innenstadtlage mit großzügigen Raumverhältnissen, viel Tageslicht und einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit.

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines Bürogebäudes in der Kirchberggasse, im Herzen des beliebten Spittelbergs. Das ursprünglich aus den Jahren 1912 bis 1914 stammende Gebäude wurde zwischen 1996 und 1998 umfassend revitalisiert und zu einem Bürohaus umgebaut.

Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 236,43 m² bietet die Einheit ein großzügiges und flexibel gestaltbares Raumkonzept. Besonders hervorzuheben sind die Raumhöhen von rund 2,95 bis 3,20 m, die in Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen und zusätzlichen Dachfenstern für ein außergewöhnlich angenehmes und helles Arbeitsumfeld sorgen.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Großzügiger Büro- und Arbeitsbereich mit ca. 75,63 m²
- Halle mit Küchenbereich und ca. 67,74 m²
- Weiterer Büroraum mit ca. 31,17 m²
- Büroraum mit ca. 25,84 m²
- Büroraum mit ca. 14,45 m²
- Zwei getrennte WC-Einheiten mit ca. 5,11 m² und 4,74 m²
- Mehrere Gang- und Verbindungsbereiche mit insgesamt ca. 11,75 m²

Die Kombination aus großzügigen offenen Bereichen und mehreren separat nutzbaren Büroräumen ermöglicht eine individuelle Organisation der Arbeitsplätze und Besprechungsbereiche. Ob als Unternehmenszentrale, Kanzlei, Agentur, Beratungsunternehmen oder repräsentativer Bürostandort – die Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Auch die technische Gebäudeausstattung entspricht den Anforderungen eines modernen Bürostandorts. Das Gebäude verfügt über zwei Personenaufzüge im Haupteingangsbereich. Eine zentrale Zutrittskontrolle mit Portier rundet das Angebot ab. Die Sanitärbereiche und Küchen verfügen über eine zentrale Entlüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Ein besonderer Mehrwert sind die drei sehr großen zugeordneten Tiefgaragenstellplätze, die in dieser zentralen Innenstadtlage einen wesentlichen Komfortvorteil darstellen. Diese können ebenso angemietet werden.

Insgesamt bietet diese Bürofläche eine seltene Kombination aus repräsentativer Lage, außergewöhnlicher Helligkeit, großzügigen Raumhöhen und funktionaler Raumaufteilung. Ein attraktiver Unternehmensstandort für alle, die urbanes Arbeiten in einer der gefragtesten Lagen Wiens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbinden möchten.

Eckdaten und Konditionen

- Adresse: Kirchberggasse, 1070 Wien
- Nutzfläche: ca. 236,43 m²
- Lage: Erdgeschoss
- 3 Tiefgaragenstellplätze optional
- Raumhöhen: ca. 2,95 bis 3,20 m
- Betriebskosten: € 2,85/m² monatlich netto
- Betriebskosten gesamt: € 673,83 monatlich netto
- Heizkosten: in den Betriebskosten inkludiert
- Verfügbarkeit: ab 15.01.2027

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.