

## **F80 - Arbeiten in der ehemaligen Gaszählerfabrik**



**Objektnummer: 5983**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	441,72 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	83,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.404,94 €
<b>Kaltmiete</b>	7.730,10 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.325,16 €
<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 stehen  
Verfügung.



## Objektbeschreibung

**Sichern Sie sich die letzte freie Etage im ehemaligen Fabrikstrakt!**

### 130 jährige Geschichte

1889 wurde auf dem Grundstück Felberstraße 80 eine Fabrik, heutige Stiege 1, erbaut. Zu diesem Zeitpunkt war die Gegend bis auf eine Zeile Wohnbauten in der Holochgasse unverbaut.

Das sechsgeschossige Fabrikgebäude wurde von Edmund Schwarzer entworfen und 1905 errichtet. Als Chefsingenieur der Betonbauunternehmung Ed. Ast & Co. war Hugo Gröger für die Planung, sowie statische Berechnung verantwortlich.

Im Erdgeschoss befand sich eine Eisenkonstruktionswerkstätte und im Innenhof eine angebaute Schmiede.

Am 11. April 1891 erfolgte die Gründung der Firma "S. Elster OHG" mit den Gesellschaftern Johannes Ferdinand Siegmund Elster und Conrad Otto Ferdinand Elster.

Der Unternehmer Johannes S. Elster gründete die Wiener Gaszählerfabrik 1899, um den damals neuen Bedarf an gastechnischen Geräten zu bedienen. Die Gasifizierung der Wiener Straßenbeleuchtung ging einher mit der Versorgung der Haushalte ganzer Stadtbezirke und später auch der Außenbezirke. Die damals neue Energieversorgung verbesserte den Wohnkomfort beim Heizen, Kochen und der Beleuchtung wesentlich und setzte sich rasch durch. In der Folge entwickelte sich ein stetig steigender Bedarf an gastechnischer Ausstattung, insbesondere an Zählern, Druckreglern, Absperrorganen, Filtern, etc.

Die industrielle Herstellung und Reparatur dieser Produkte fand über fast 100 Jahre in der Felberstraße 80 statt.

Aus der ehemaligen Gaszählerfabrik, der S. Elster OHG, entstand ein Bürohaus mit einer Fläche von 4.280m<sup>2</sup> mit Blick über Wien bzw. auf Schönbrunn.

Das Fabrikgebäude ist eine Kombination aus Hallen- und Geschossbau. Im Zentrum liegt die zweigeschossige Kran- und Montagehalle.

Die Fassade des Gebäudes spiegelt das konstruktive System des Gebäudes wieder und wird in den unteren und oberen Bereichen des Gebäudes visuell ergänzt.

Die zwei historischen Gebäudetrakte wurden zu modernen Büros mit Flächen ab etwa 240m<sup>2</sup> umgebaut.

Die angebotenen Büroeinheiten bieten moderne, flexible Arbeitsbereiche, bei denen der Wohlfühlfaktor nicht zu kurz kommt!

Alle Einheiten sind barrierefrei erreichbar und sind für die Einleitung der am Markt befindlichen Kommunikationssysteme vorbereitet.

Im Innenhof wurden an den Außenfassaden der beiden Stiegen Aufzüge errichtet und für die Mieter wurden 14 Stellplätze geschaffen.

Die Immobilie befindet sich lediglich wenige Gehminuten von der U-Bahn entfernt, die wiederum eine perfekte Anbindung in die Wiener Innenstadt garantiert.

Des Weiteren sind sowohl die Westautobahn, als auch die Südbahn exzellent erreichbar.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

- 2. OG: 304,26m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup> (Stiege 1, Eckgebäude)
- 3.OG: 308,20m<sup>2</sup> --- €14,50/m<sup>2</sup> (Stiege 1, Eckgebäude)
- 2. OG: 441,70m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup> (Stiege 2, Fabriksgebäude)
- 2. OG: 745,98m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup> (Gesamtfläche)
- 2. & 3. OG: 1054,18m<sup>2</sup> --- € 14,50/m<sup>2</sup> (2. OG gesamt + 3. OG / Stiege 1)

**Betriebskosten:** € 3,00/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung und Lift)

**Parkplätze:** à € 80,00/mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

**Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

- Bus Linie 12A
- U-Bahn Linie 3

**???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:**

- Goldschlagstraße

- Linzerstraße
- Schmelzbrücke
- Gürtel
- Schlossallee
- Johnstraße

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

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.