

## **Repräsentatives Altbaubüro bei Schottentor und Votivkirche**



Fassade und Votivkirche

**Objektnummer: 583262**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis               |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien, Alsergrund       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1885                        |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert          |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                      |
| <b>Bürofläche:</b>       | 188,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>WC:</b>               | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 92,50 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.950,00 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.418,72 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 468,72 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 683,74 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Rohr-de Wolf**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien

T +43 699 15853663



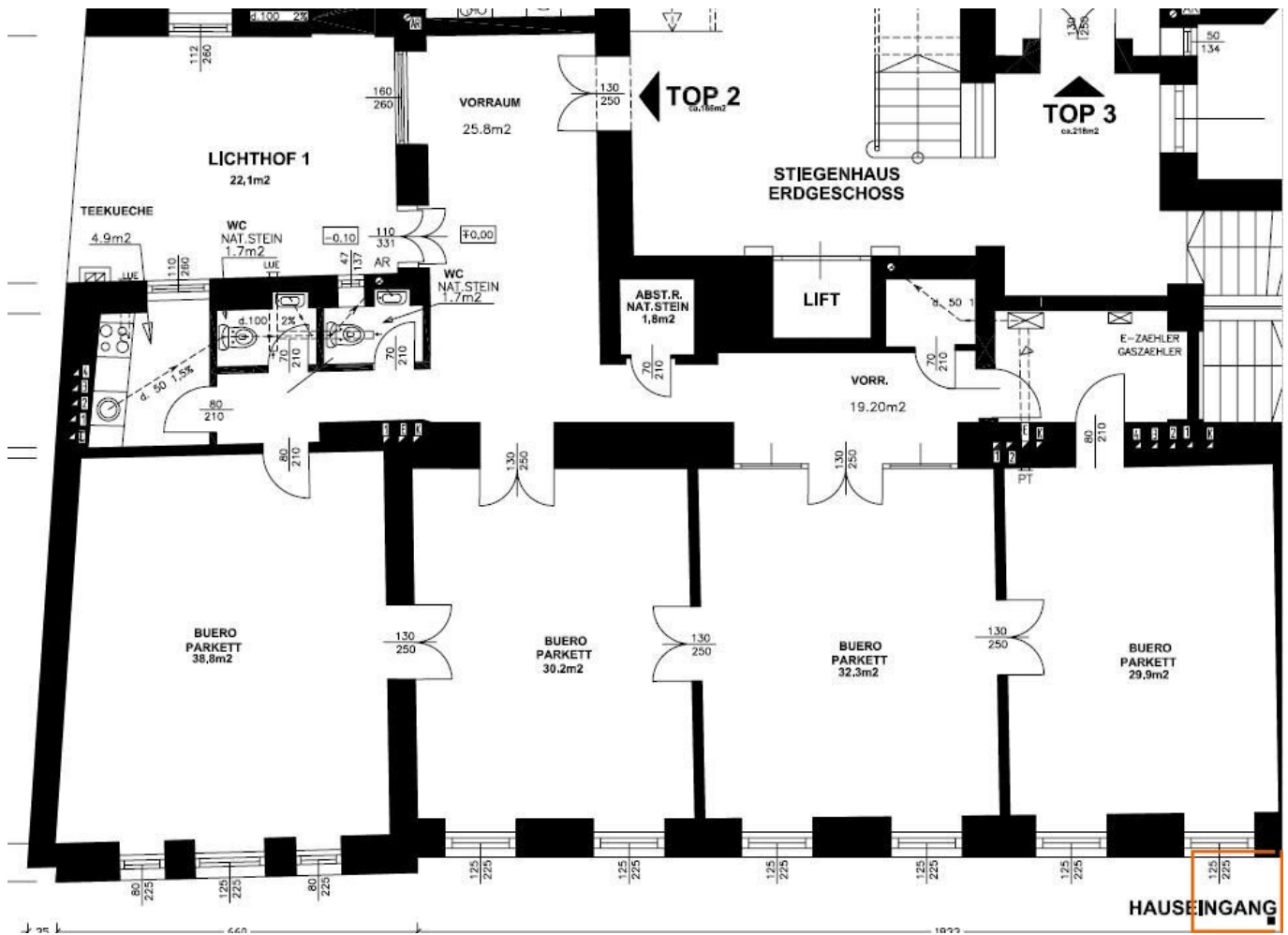












# Energiekennzahlen

HWB  
kWh/(m<sup>2</sup> · a)

fGEE

A++

A+

A

B

C

D

E

F

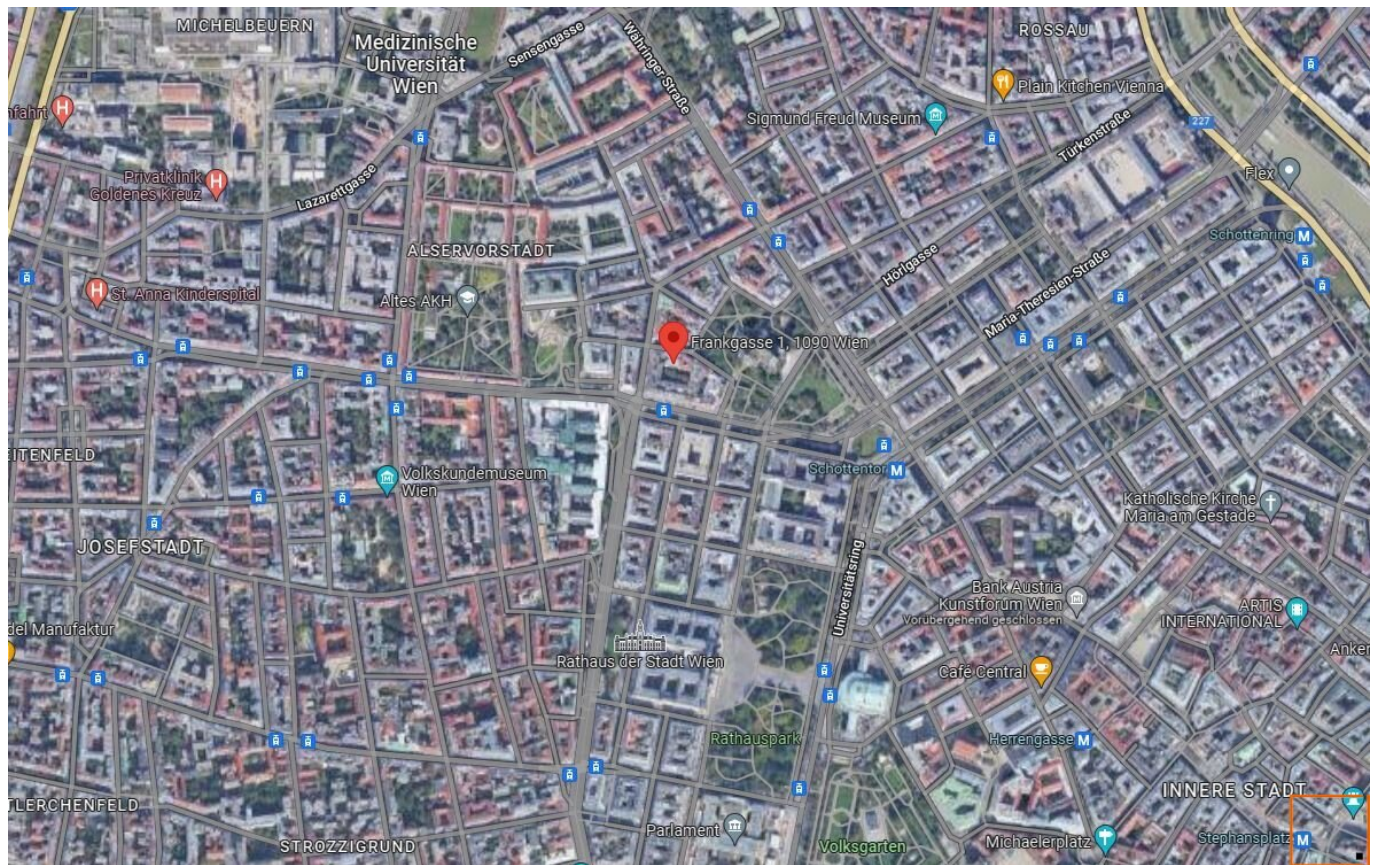
G

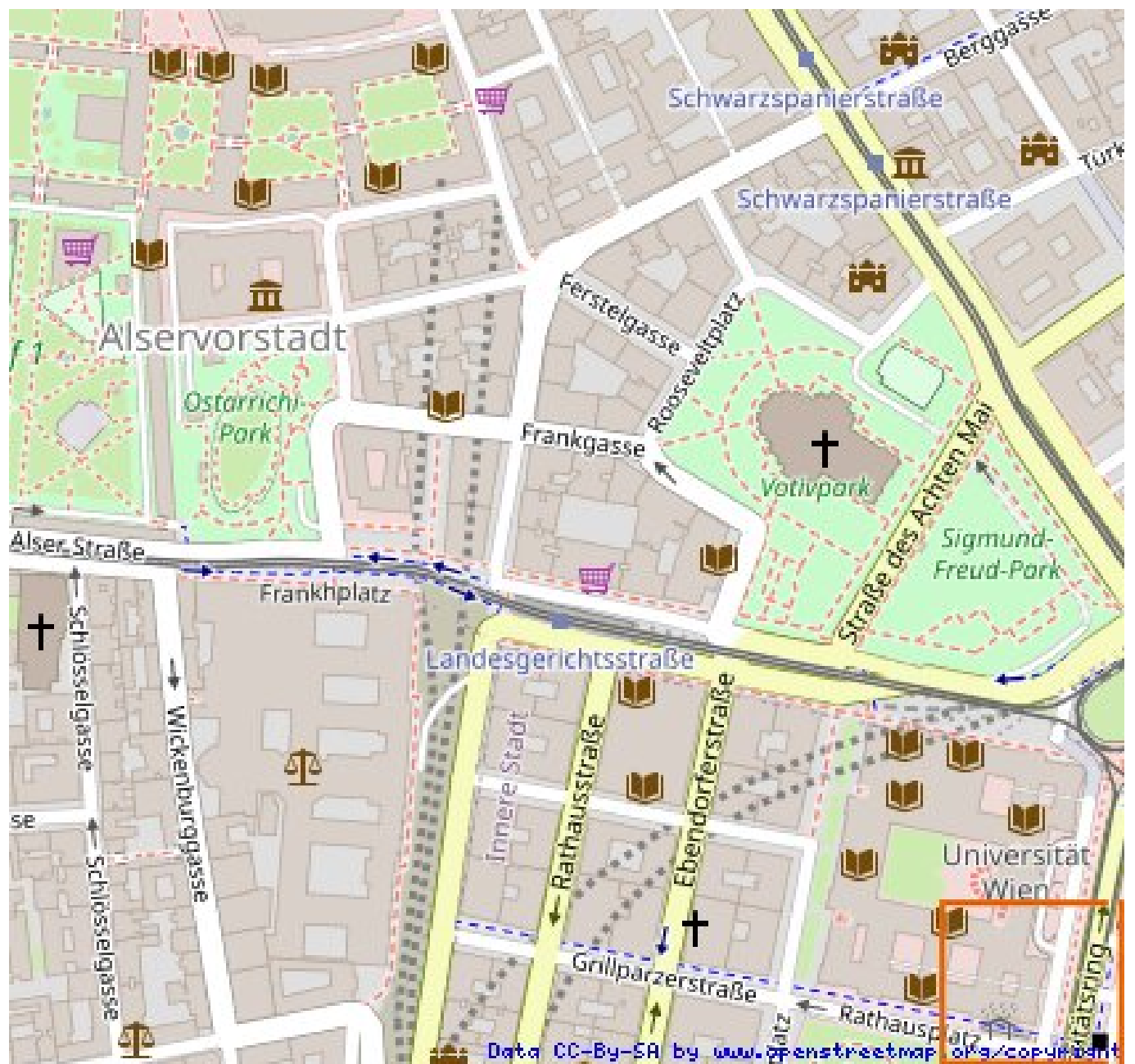
93,94

1,78









# Objektbeschreibung

## Hochrepräsentatives Büro am Rooseveltplatz

Im Hochparterre eines eleganten 1886 errichteten Gründerzeithauses kommt dieses 188m<sup>2</sup> große Büro mit vier großen Räumen zur Vermietung.

Die Immobilie ist in sehr gutem Zustand und liegt an der Grenze zum 1. Bezirk. Das Büro ist perfekt geeignet für Mieter, die Wert auf ein ästhetisches Arbeitsumfeld legen.

Sie arbeiten übrigens in einem Haus, das Geschichte schrieb: Nicht nur der Schriftsteller Arthur Schnitzler wohnte in diesem Haus, sondern es wurde nach dem 2. Weltkrieg genau in dieser Immobilie die Universität wiedereröffnet.

Die Räumlichkeiten sind derzeit an eine Rechtsanwaltskanzlei vermietet, der Mietvertrag ist vorerst auf 7 Jahre befristet.

### Raumaufteilung:

- großzügiges Entrée mit Empfang
- Lichthof
- 4 sehr geräumige und helle Büroräume - straßenseitig ausgerichtet - 3 von 4 sind getrennt begehbar
- 2 getrennte Toiletten
- Archiv
- Serverraum
- Küche
- Abstellraum

### Ausstattung:

- Parkettböden
- voll ausgestattete Teeküche
- hohe Stuckdecken
- Flügelüren mit Supraporten, teilweise geätztes Glas
- Gasetagenheizung

### Lage und öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn/Straßenbahnstation Schottentor
- U-Bahnlinie: U2 - demnächst U5
- Straßenbahnlinien: D, 1, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 71



- Autobuslinien: 1A, 40A

## **Nahversorgung:**

Ein Gourmet-Billa befindet sich im gleichen Block in der Universitätsstraße. Am Schottentor gibt es einen Gourmet Billa und einen Gourmet Spar, in nur wenigen Schritten finden Sie auf der Währinger Straße diverse Lebensmittelbetriebe, ebenso wie eine Apotheke und Drogeriemärkte.

Mehrere Restaurants und Bars liegen in fußläufiger Distanz, wie auch der Park am Rooseveltplatz.

Der erste Bezirk ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und auch in wirtschaftliches Naheverhältnis haben, da wir für den Vermieter in der Vergangenheit auch schon mit der Vermittlung von Immobilien betraut wurden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besonders attraktive Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap