# Repräsentatives Altbaubüro bei Schottentor und Votivkirche



Fassade und Votivkirche

Objektnummer: 583262

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter: Bürofläche:

Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

1090 Wien, Alsergrund

1885

Teil vollrenoviert

Altbau 188,00 m<sup>2</sup>

4

C 92,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2.950,00 € 3.391,00 € 441,00 €

678,20€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Elisabeth Rohr-de Wolf

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

T +43 699 15853663

















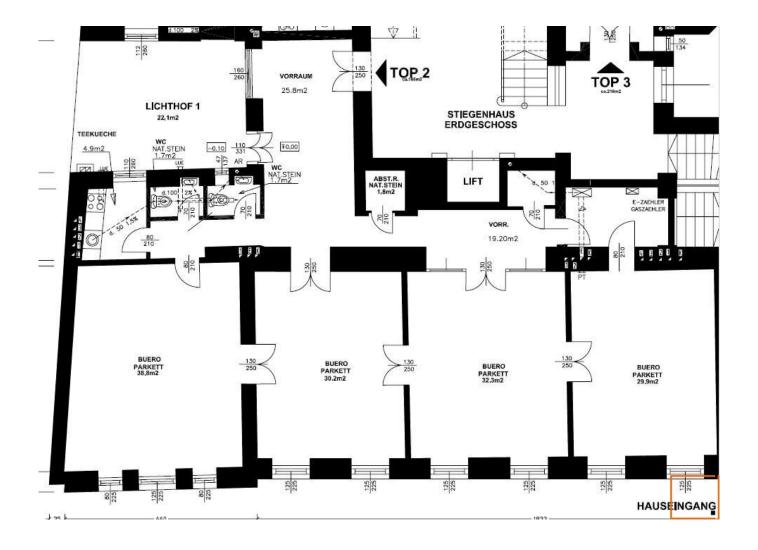






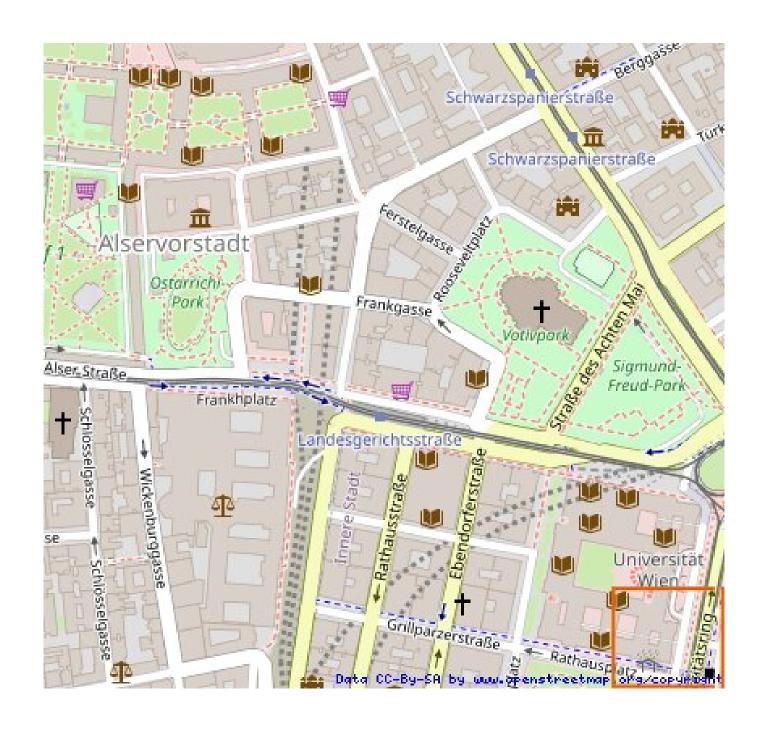






Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
В		
C	93,94	1,78
D		
E		
F		
G		





# Objektbeschreibung

# Hochrepräsentatives Büro am Rooseveltplatz

Im Hochparterre eines eleganten 1886 errichteten Gründerzeithauses kommt dieses 188m² 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
- Flügeltüren 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