

## Repräsentatives Altbaubüro im 1. Bezirk



Außen

Objektnummer: 109240267

Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1819
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	924,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	924,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	20.512,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.398,00 €
<b>Kaltmiete</b>	17.094,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.696,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tassilo Vondru, MSc**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473402

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







## Objektbeschreibung

Repräsentatives Büro in bester Lage im 1. Bezirk Inmitten einer belebten Büro-, Wohn- und Geschäftsgegend des 1. Bezirks, steht in der Wollzeile eine charmante Bürofläche zur Untermiete. Die Bürofläche im 1819 erbauten Gebäude, erstreckt sich über eine Nutzfläche von etwa 924 m<sup>2</sup>, die sich in unterschiedlich große Büroräumlichkeiten, drei Küchen- und WC-Bereichen, einem exklusiven Konferenzraum, sowie weiteren Gemeinschaftsräumen aufteilt. Die Mehrheit der Böden ist mit Parkett ausgelegt. Die Küchen- und Sanitärräume haben einen Fliesenboden. Der Zugang zu den Büroflächen erfolgt über einen repräsentativen Eingangsbereich in der Wollzeile, der die Exklusivität dieser Adresse unterstreicht. Es besteht die Möglichkeit einen Teil der Bürofläche im Ausmaß von 385 m<sup>2</sup> separat zu einem Hauptmietzins von netto € 22/m<sup>2</sup>/Monat anzumieten. Die Lage ermöglicht eine hervorragende Verkehrsanbindung und die Infrastruktur ist durch die Nähe zur U-Bahn-Station Stubentor (U3), der Straßenbahlinie 2 und der Buslinie 3A gewährleistet, was eine optimale Erreichbarkeit sicherstellt. Des Weiteren umgibt die Immobilie eine Vielzahl an kulinarischen Angeboten, Supermärkten und weiteren Einzelhandelsgeschäften, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dieses Angebot richtet sich an Firmen, die auf der Suche nach repräsentativen und geräumigen Büros in bester Innenstadtlage sind. Verfügbare Fläche: 2.OG, ca. 924 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 14,50 Betriebskostenakonto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,00