

## Topbüro in Bestlage - 1010 Wien zu mieten



Außen 2

**Objektnummer: 10908188**

**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>                      | 1912                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 637,87 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,46 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,87                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 19.203,29 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 12.438,47 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 14.677,39 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 19,50 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 2.238,92 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 1.325,35 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 BMM zzgl. USt.

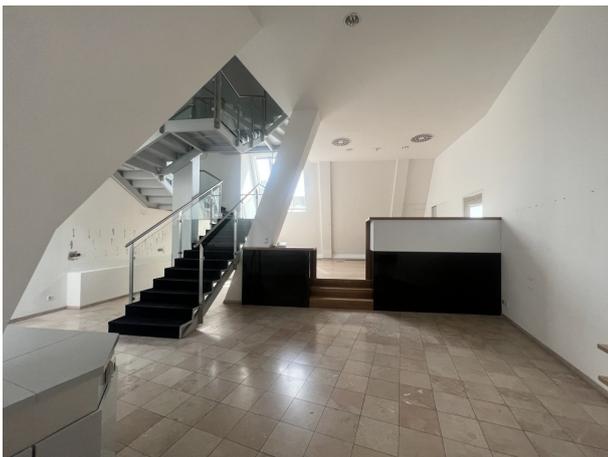
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

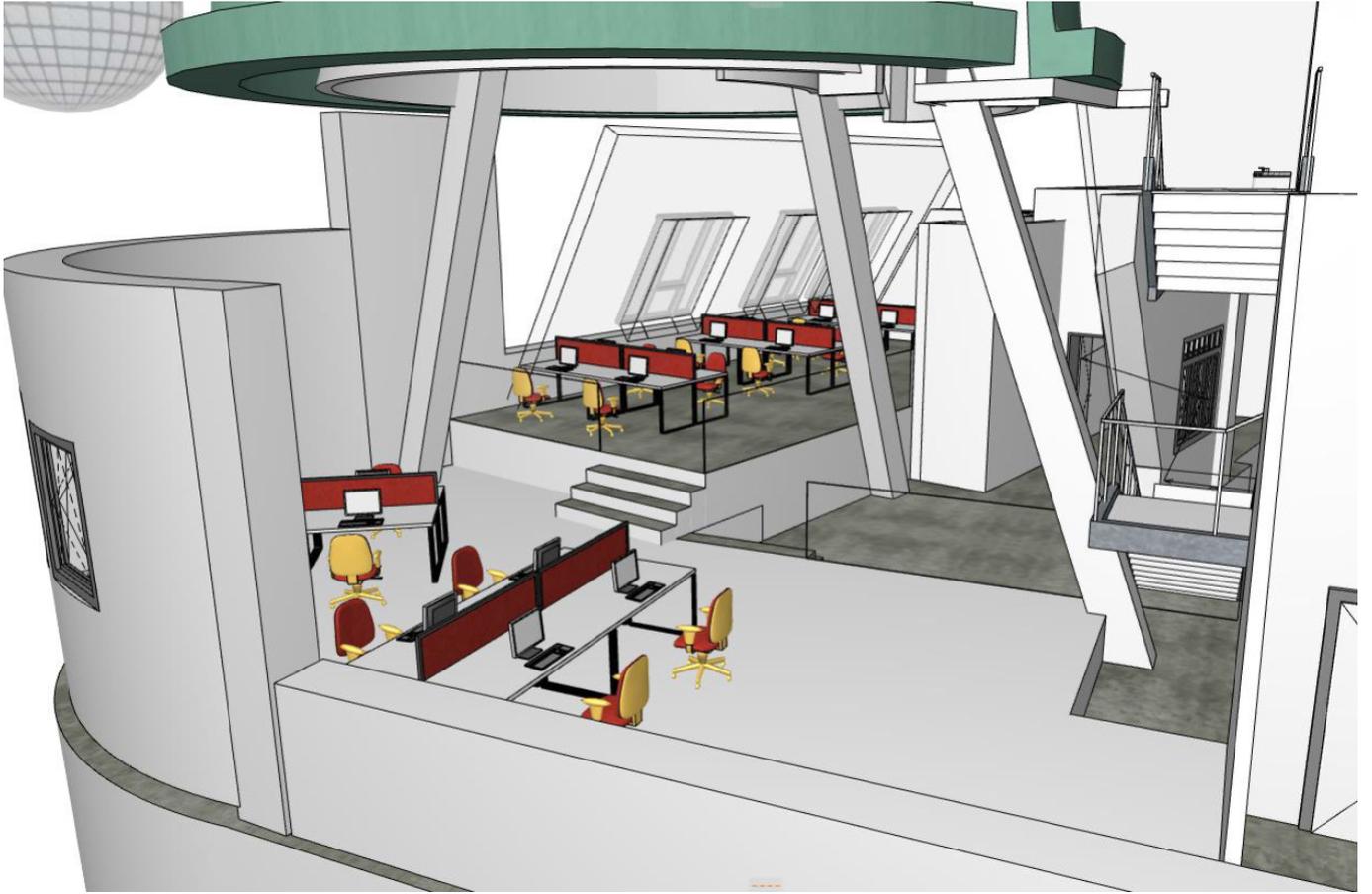
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

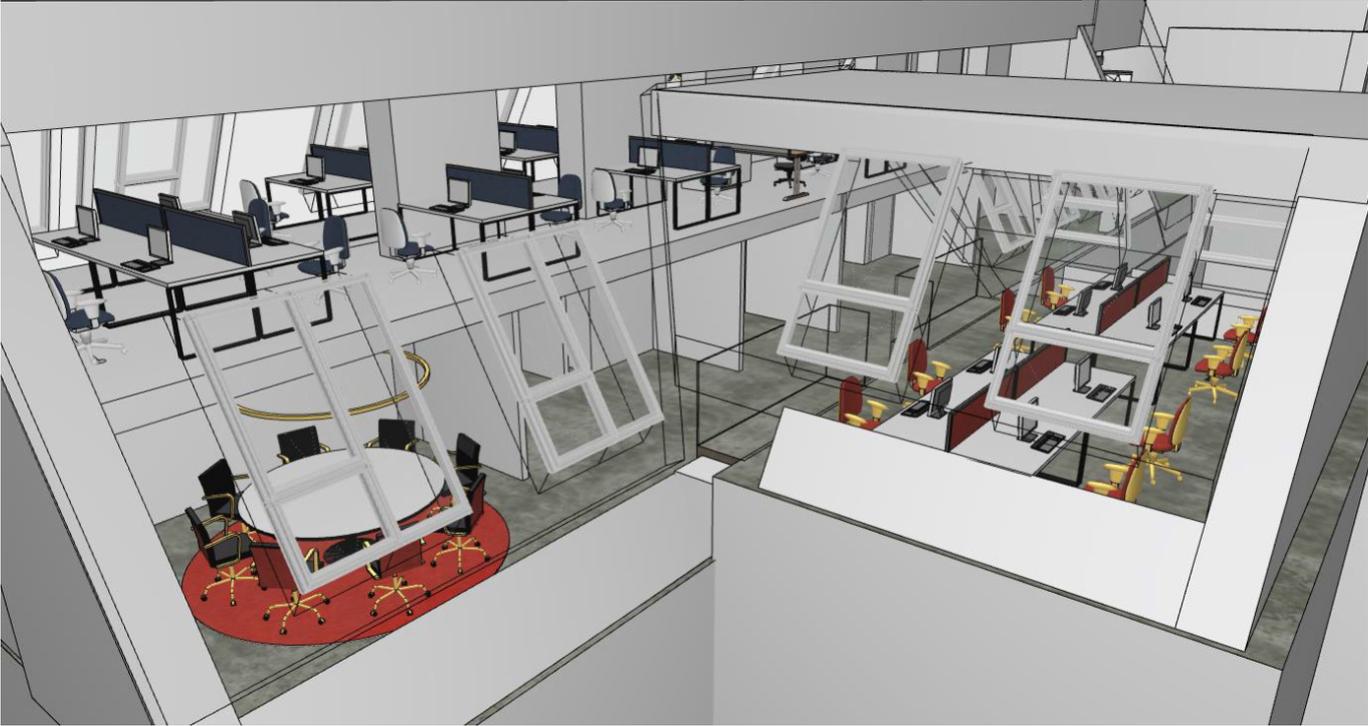
T 0153473 -500 382











## Objektbeschreibung

Topbüro in Bestlage Topbüro in Bestlage In absoluter Bestlage, nahe der Staatsoper, steht im Dachgeschoß eines traditionsreichen Gebäudes eine exklusive Büroeinheit mit ca. 638 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Gebäude ist in Österreich eines der ersten das laut Plänen des Architekten Ludwig Baumann im Übergangsstil von Gründerzeit zur Moderne nach einer Stahlbetonkonstruktion errichtet wurde. 2005 fand eine umfassende Restaurierung mitsamt Dachgeschoßausbau statt, wobei die Erhaltung der historischen Bausubstanz betont wurde. Im Rahmen der Revitalisierung wurde unter anderem die gesamte Gebäudetechnik erneuert und die Heizung an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die zentrale Lage im Herzen Wiens garantiert einen erstklassigen Bürostandort mit perfekter Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Kärntner Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Lokale sowie eine umfassende Nahversorgung. Mit dem Karlsplatz direkt nebenan, wird mit den U-Bahn-Linien U1, U2 und U4 sowie mit diversen Straßenbahn- und Buslinien eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in Wien geboten. Verfügbare Fläche: DG Top 2 ca. 638 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 19,50 Betriebskosten/netto/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,80 (inkl. Lift) Die Flächenaufstellung beinhaltet die reine Bürofläche exkl. anteiliger Allgemeinfläche.