

**stilvolles Altbau-Büro (6 Zimmer) in der Walfischgasse  
(Videobesichtigung verfügbar)**



**Objektnummer: 25374**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walfischgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 98,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,99
Kaltmiete (netto)	3.312,08 €
Kaltmiete	3.730,91 €
Betriebskosten:	387,87 €
USt.:	746,18 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10















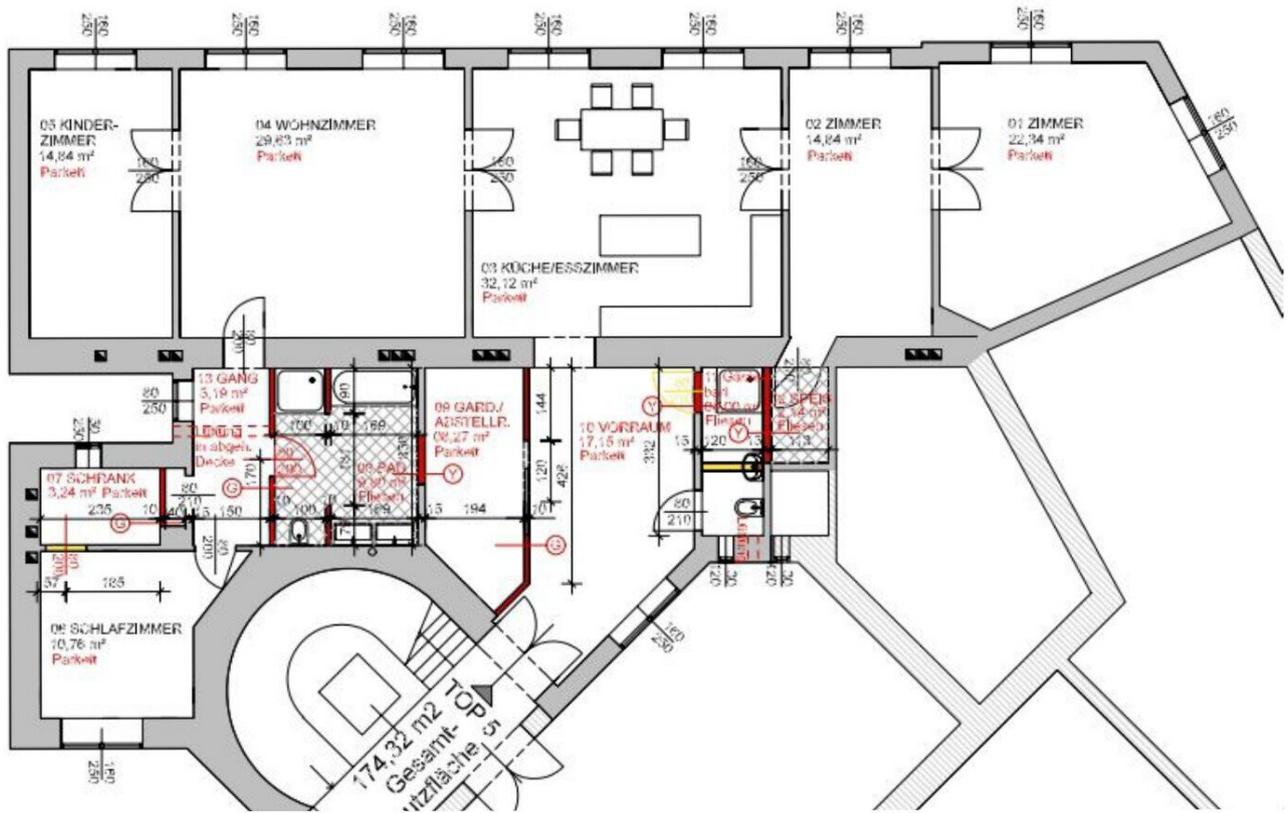












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Nutzen Sie die Möglichkeit einer [Videobesichtigung](#) vorab auf unserer Homepage.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Räumlichkeiten.**

Das Büro befindet sich im 1. Liftstock eines traditionellen Wiener Zinshauses in bester Innenstadt-Lage und besticht durch den sehr gepflegten Zustand, sowie den Altbau-Charme (hohe Raumhöhe, Doppelflügeltüren, Kastenfenster, Stuck etc.). Das Objekt wurde kürzlich frisch weiß ausgemalt.

Es stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- großzügiger Vorraum - perfekt als Empfangs- / Warteraum,
- 5 Zimmer (3 davon Durchgangszimmer),
- kleines Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC,
- Garderobe / Abstellraum mit Heiztechnik,
- großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Spiegelschrank, WC,
- Gang (inkl. Waschmaschinen-Anschluss),
- Esszimmer mit Küche - ideal als Pausenraum.

Über den großzügiger Vorraum mit Fenster in den Innenhof erreichen Sie das kleinere der beiden Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC, das große Esszimmer (rd. 32m<sup>2</sup>) mit Küche - ideal als Pausenraum, sowie die Garderobe / Abstellraum. Die moderne Küche ist vollausgestattet (Backofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle mit Abtropfasse, integrierte Gefrier-Kühl-Kombination).

Über das Esszimmer mit Küche erreichen Sie zwei Räume: das kleinere, rund 15m<sup>2</sup> große Durchgangszimmer mit Abstellkammer und Zugang zum rd. 22m<sup>2</sup> großen Zimmer und den rd. 30m<sup>2</sup> großen Büroraum - ideal als Besprechungszimmer.

Über das große Besprechungszimmer erreichen Sie ein rd. 15m<sup>2</sup> großes Zimmer und einen weiterführender Gang (inkl. Waschmaschinen-Anschluss). Darüber ist der hofseitige Raum (rd. 11m<sup>2</sup>) und das zweite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken mit darüber liegendem Spiegelschrank begehbar.

Drei der insgesamt sechs Räume sind demnach Durchgangszimmer (Besprechungszimmer, Esszimmer mit Küche, Zimmer mit AR). Die Räumlichkeiten sind mit Parkett ausgestattet, in den Nassräumen sind Fliesen verlegt. Das Büro ist größtenteils zur Schwarzenbergstraße ausgerichtet und aufgrund der größtenteils südöstlichen Ausrichtung als hell zu beschreiben.

Die Gastherme befindet sich in der Garderobe / Abstellraum. Die Strom- und Gas-Kosten werden verbrauchsabhängig verrechnet und sind nicht in der Miete inkludiert.

## **Lage.**

Das Objekt befindet sich in einer sehr zentralen Lage Wiens - direkt in der Innenstadt, nur wenige Schritte von der Wiener Staatsoper entfernt und perfekt angebunden dank der nahegelegenen U-Bahn Station Karlsplatz (U1 und U4, 270m, 4 Gehminuten). Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten auch die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 62, 71, D, der Wiener Lokalbahn und diverser (Nacht-)Buslinien.

In unmittelbarer Umkreis befinden sich unter anderem mehrere Supermärkte (z.B. Billa - 210m, Spar Gourmet - 270m, ein Drogeriemarkt (z.B. Bipa - 220m), eine Apotheke und zahlreiche Lokale/Restaurants, z.B. das bekannte Café Mozart, Hotel Sacher etc. - die Lage lässt keine Wünsche offen. Einmal ums Eck befindet sich weiters der Eingang zu den Ringstrassen-Galerien, in welchen insgesamt über 44 Geschäfte und 6 Gastronomielokale situiert sind.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über den im Text angeführten [Link](#).**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap