

Büro 1010 Wien, Nähe Stephansplatz, Albertina

Klimatisiertes Altbaubüro in der Spiegelgasse in 1010 zu mieten

Objekt ID: 101/17560



Zimmer: 12 - Kaltmiete: 10.726,90 € - Nettokaltmiete: 8.389,00 €



Büro 1010 Wien, Nähe Stephansplatz, Albertina

Mindestmietdauer	2 Jahre
Maximalmietdauer	5 Jahre
Nutzfläche ca.	351 m ²
Anzahl Terrassen	1
Zimmer	12
Badezimmer	1
WCs	5
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizwärmebedarf	105.20
fGEE	1.64
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Balkon/Terrasse, Personenaufzug, Separates WC
Nettomiete	8389.00
Miete/m ²	23.9
Betriebskosten	550.08
MwSt.	1787.82
Warmmiete	10.726,90 €
Mieterprovision	3BMM zzgl. MwSt.
Provision brutto	26.817,24 €
Kautions	3-6BMM



Objektbeschreibung

Flächen- und Kostenübersicht

Geschoss/Top: 3.OG/Top 15+a

Fläche: ca. 351 m²

Miete netto/m²: € 23,90

BK netto/m²: 1,57 inkl Liftkosten

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses gut aufgeteilte Altbaubüro im 3. Stock eines gepflegten Hauses zwischen Stephansplatz und Albertina.

Das Büro liegt im 3 OG des Hauses und erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss. Es verfügt über zwei Eingänge, wird über den Personenaufzug, bzw Stiegenhaus erschlossen. Das Büro bietet Platz für bis zu 20 Mitarbeiter, mit den folgenden Räumen:

8 Bürozimmer für 2-3 Personen

3 Besprechungszimmer 1) 34 m² 2i) 18 m² 3) 15 m²

5 Toiletten

1 Dusche

Nebenträume: i) Kopierräume ii) Serverraum iii) Abstellraum

Küche mit Essbereich

Rezeption

Alle Aufenthaltsräume + Serverraum sind klimatisiert, die zwei großen Besprechungszimmer verfügen über eine

kontrollierte Raumlüftung. Die Küche und die Nassräume sind mechanisch entlüftet. Die Küche ist voll ausgestattet mit Kühlschrank, Mikrowelle, Kochfeld, Backrohr und Dunstabzugshaube.

Die über 3 Meter hohe Räume haben Naturstein oder Fischgerätparkett Böden, elektrische Jalousien, Bodendosen mit LAN- und Elektro Verkabelung, Fenster mit Doppelverglasung, flächenbündige, stumpfeinschlagende 240 cm hohe Innentüren mit Oberlichtern. Das gesamte Büro ist mit einem BUS-System ausgestattet, die zwei Eingangstüren verfügen über Motorschlösser können von der Ferne geöffnet werden. Beide Eingänge und der Serverraum sind an einem Zutrittssystem angebunden, das gesamte Büro ist mit einer Alarmanlage ausgerüstet, die Gänge und gewisse Räume sind Videoüberwacht. Das Büro ist mit einer Glasfaser Internetverbindung ausgestattet.

Heizung und Warmwasser werden mit zwei Thermen bürointern zur Verfügung gestellt. Die Möblierung ist nicht im

Angebot inkludiert, eine entgeltliche Übernahme ist möglich.

Befristung: 5 Jahre

Kündungsverzicht: 3 Jahre

Kautions: 3-6 BMM

Provision: 3 BMM

Bezug: ab sofort

Ausstattung

Bauweise: Massiv

Dachform: Satteldach

Boden: Parkett

Fahrstuhl: Personenaufzug



Belüftung: kontrollierte Wohnraumlüftung
Ausblick: Stadtblick

Fenster: Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- /Mehrfachverglasung
Beleuchtung: Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung

WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-WC

Bad: Dusche

Küche: Einbauküche

Extras: Alarmanlage, Sicherheitskamera, U-Bahn- Nähe, Abstellraum

Energieausweis

HWB: 106,2 kWh/m²a

Lage

Gegenüber dem Dorotheum, 300 Meter von Stephansplatz (U1+U3), 500 Meter vom Karlsplatz (U1+U2+U4), 100

Meter von der Tiefgarage Neuer Markt entfernt liegt das Büro im 3OG in der Spiegelgasse 21. Der Graben, die

Kärntnerstraße, der Stephansplatz sind in weniger als 5 Gehminuten erreichbar, zahlreiche Restaurants, Bankfilialen, Fitness Clubs befinden sich in der Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn:U1, U3

Bus:1A, 2A, 3A



Lage





DSC07084-HDR copy



DSC07075-HDR copy



DSC07108-HDR copy



DSC07072-HDR copy



DSC07081-HDR copy



DSC07123-HDR copy





DSC07093-HDR copy



DSC07096-HDR copy



DSC07099-HDR copy



DSC07090-HDR copy



DSC07102-HDR copy



DSC07087-HDR copy





DSC07120-HDR copy



DSC07078-HDR copy



DSC07126-HDR copy



DSC07132-HDR copy



Außenansicht



