



#00040030200003

## BUREAU am BELVEDERE Top PE/4/10

1040 Wien



Mietpreis: 14.916,85 €

Bürofläche: 479,95 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Claudia Pluskota, BA  
Projektkoordination - WIEN  
Real-Treuhand Immobilien  
c.pluskota@rtm.at  
+43 676 8141 5951





## BESCHREIBUNG

BUREAU am BELVEDERE- Dieses repräsentative und moderne Bürohaus mitten im Botschaftsviertel und vis-a-vis dem Schloss Belvedere wurde 2011/2012 generalsaniert.

Im Zuge dessen wurde das Gebäude mit einer hochwertigen Donaukalkfassade versehen und bietet daher einen optimalen Wärmeschutz.

Dem Bureau am Belvedere wurde bereits eine Auszeichnung als Green Building verliehen und für die energieeffiziente Bauweise nach modernen Standards mit dem LEED-Gold zertifiziert.

Das Gebäude verfügt über einen begrünten Innenhof, der als Verweil- und Kommunikationszone von den Mietern genutzt werden kann. Auch eine Dachterrasse mit herrlichen Blick über Wien und in den Schlossgarten des Belvedere steht den Mietern - z.B. für Veranstaltungen oder Mittagspausen - frei zur Verfügung.

### Verfügbarkeit:

ab sofort: ca. 479,95 m<sup>2</sup> im 4.OG

ab sofort: ca. 778,41 m<sup>2</sup> im 7.OG (auch teilbar in z.B. ca. 298 m<sup>2</sup> und ca. 480 m<sup>2</sup>)

ab 16.10.2024: ca. 262 m<sup>2</sup> im 2.OG

Veränderbare Räume dank KNX-Bussystem.

Nettomiete: EUR 20,50 bis 23,- /m<sup>2</sup>

Die Mieten verstehen sich u.a. inkl. Austausch Teppichböden, Anpassung Elektroinstallation, IT-Verkabelung, Zutrittssystem und Beleuchtung (LED), Austausch Sanitärbereich, Abbruch/Errichtung bestehende Gipskarton-Zwischenwände sowie die Zurverfügungstellung eines Planers. Natürlich wird der Vermieter sich an die Anpassungen gem. Mieterwünsche orientieren!

Gerne kann bei Bedarf in der hauseigenen Tiefgarage ein PKW-Stellplatz um je EUR 234,-/Monat zzgl. 20% USt. angemietet werden.

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: € 121,- zzgl. 20% USt.

Vertragsvergebühung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Jahresbruttomietzinses

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung! Im vorliegenden Geschäftsfall sind wir als Doppelmakler tätig und stehen in einem



wirtschaftlichen Naheverhältnis mit dem Vermieter.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1970er/generalsaniert 2011/2012
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	30 x Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Bürofläche 479,95 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.10.2020
Gültig bis	11.10.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	26,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,96
fGEE Klasse	 B

Das BUREAU am BELVEDERE bietet modernste Ausstattung und verleiht dabei größten Komfort.

Veränderbare Räume dank KNX-System (= Konnex-Bus)

KNX ist ein intelligentes Bussystem zur Gebäudesteuerung

Vollwärmeschutzfassade verkleidet mit Alu-Glas-Elementen sowie Natursteinplatten

Integrierter Sonnen- und Blendschutz in den Fenstern welches über ein Bus-System gesteuert wird.

Modernes Beleuchtungskonzept mit LED-Einbauspots in den Bürogangflächen sowie direkte und indirekte Beleuchtung in den Büros

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme Wien.

Die Beheizung / Kühlung der Bürobereiche erfolgt über die bei jeder Fensterachse im Parapetverbau integrierten 4-Leiter-Fancoils. Die Kühlgeräte werden mit Motorstellantriebe ausgerüstet und über Einzelraumregler angesteuert. Die mechanische Be- und Entlüftung erfolgt über eine Teilklimaanlage.



Sämtliche Allgemeinflächen in den Büroeinheiten werden mechanisch mit Frischluft versorgt, wodurch ein optimales Raumklima gewährleistet wird



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	12.094,74 € inkl. 20% USt.
Miete/m <sup>2</sup>	25,20 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	12.094,74 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	2.822,11 € inkl. 20% USt.
----------------	---------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	14.916,85 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	145,20 € inkl. 20% USt.
--------------------	-------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Prinz-Eugen-Straße 8-10 liegt zentral im 4. Bezirk Wieden in Wien. Diese historische Straße bietet eine beeindruckende Architektur, eine sehr gute Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Restaurants und Geschäften.

Die Lage in der Nähe des Belvedere - Parks verleiht der Straße einen besonderen Charme. Die Prinz-Eugen-Straße 8-10 ist ein begehrter Standort für Unternehmen, die eine attraktive Adresse mit historischem Flair suchen.

mitten im Wiener Botschaftsviertel, nahe Schwarzenbergplatz und vis-a-vis vom Schloss Belvedere

unmittelbare Nähe zum 1. Bezirk und zur Innenstadt

wenige Fahrminuten zum Hauptbahnhof und zur Auffahrt Südost-Tangente

Individualverkehr: Rennweg, Landstraßer Gürtel, Wiedner Gürtel und A23 in 3 Minuten

öffentlicher Verkehr: U-Bahnlinien U4, U1, Straßenbahnlinien: D, 71

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

< 500m: Palais Schwarzenberg

< 500m: Schweizerische Botschaft

### Gaststätten

< 500m: Zum Wohlleben

< 500m: Zeus

< 500m: Fine Fine All'Italiana

< 500m: Britta Schönstein

< 500m: Oxensteak

< 500m: Zhany Asia Cuisine

< 500m: California Funn

< 500m: Casolaro Bros

### Verkehrsanbindung

< 500m: Palais Belvédère



< 500m: Argentinierstraße

#### Sonstiges

< 500m: ELLS Bank Wien

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Botschaft des Königreichs Belgien

< 500m: Schweizerische Botschaft

< 500m: Botschaft der Republik Estland

< 500m: Botschaft der Republik San Marino

< 500m: Botschaft der Dominikanischen Republik

< 500m: Botschaft der Republik Albanien

< 500m: Botschaft der Republik Paraguay

< 500m: Botschaft der Republik Guatemala

< 500m: Botschaft der Republik Bulgarien

< 500m: Botschaft von Turkmenistan

#### Einkauf

< 500m: Arcars

< 500m: Franz Weider

< 500m: Casolare Consulting

< 500m: Spar Gourmet

< 500m: Billa

#### Bildung

< 500m: Privatkindergarten

< 500m: Kindergartengruppe Kinder auf der Wieden

< 500m: Sozialwissenschaftliche Studienbibliothek

#### Gesundheit

< 500m: Dr. Elke Jungkamp

< 500m: Dr. Stiller Manuela





< 500m: Gampl Othmar

< 500m: Dr.Med. Georg König

< 500m: Prof. Dr.Med. Wolfgang Knogler

< 500m: Niedersüß Claudia Dr. Med.

< 500m: Doktor Orbel Avanesian

< 500m: Dr.Med. Susanne Patloch-Magistris

< 500m: Dr. Paul Zebro



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Drohnenvideo BUREAU am BELVEDERE](#)

