

## **Flexibles Neubaubüro beim Westbahnhof nach Sanierung**



REAL ESTATE  
**colourfish** 

**Objektnummer: 6675**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	294,89 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.718,24 €
<b>Kaltmiete</b>	5.535,09 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	816,85 €
<b>USt.:</b>	1.107,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

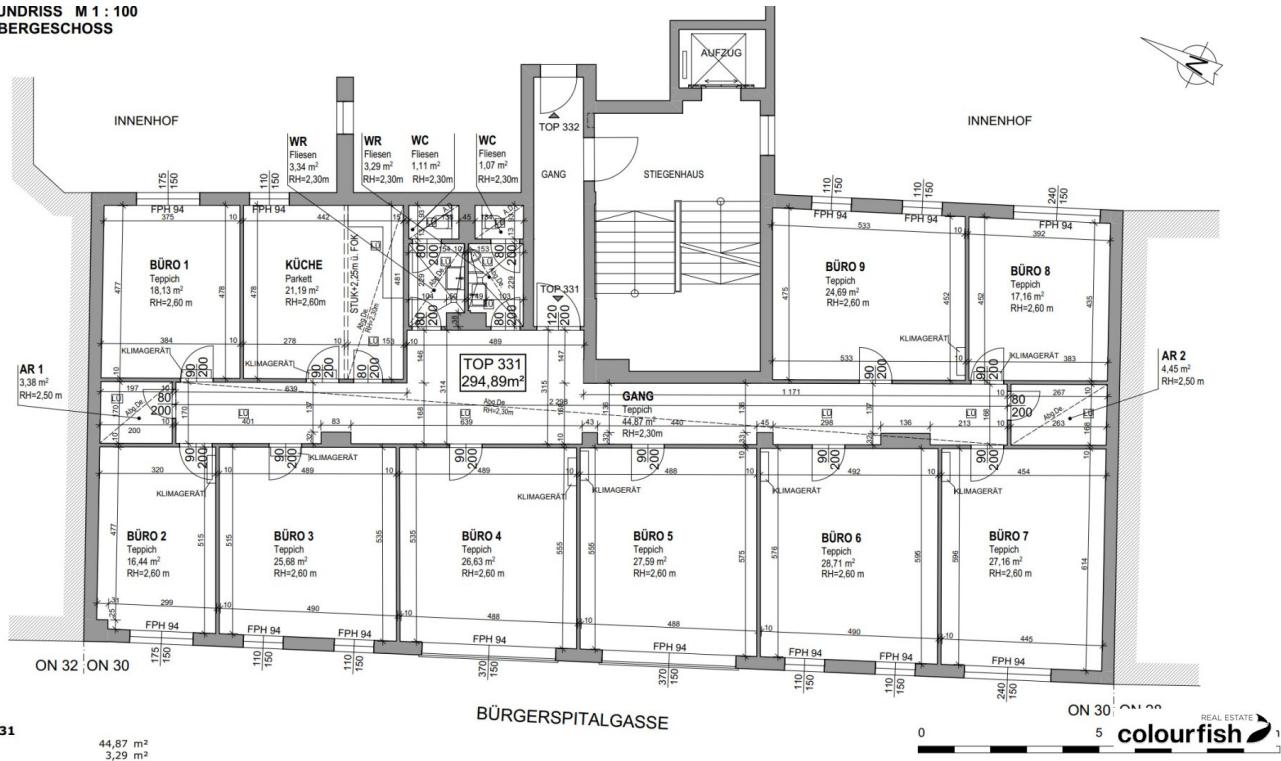
T +43 664 930 40 909  
H +43 664 930 40 909

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





GRUNDRISS M 1 : 100  
3.OBERGESCHOSS



# **Objektbeschreibung**

In bester Lage im 6. Bezirk unweit des Westbahnhofs kommt dieses Büro im 3. Geschoß eines attraktiven und gepflegten Neubaus mit einer Gesamtfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Oberflächen werden vom Eigentümer vor Übergabe saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können berücksichtigt werden.

Der Grundriss ist weitestgehend flexibel, Bürokonzepte mit Einzelräumen wie auch mit Gruppenräumen und offenen Bereichen können realisiert werden. Die Fläche ist barrierefrei erreichbar. PKW Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Die Flächen am Standort *Mariahilfer Straße* befinden sich in belebter Lage und sind durch die Nähe zu U6 und U3 sowie Gürtel sehr gut an den Verkehr angebunden.

## **verfügbare Fläche/Konditionen:**

3. OG ca. 295 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 16,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenakonto: netto € 2,77/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenakonto: netto € 0,92/m<sup>2</sup>/Monat

Stromakonto: netto € 1,46/m<sup>2</sup>/Monat

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

## **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

1. OG ca. 84 m<sup>2</sup> netto € 13,00/m<sup>2</sup> pro Monat

4. OG ca. 974 m<sup>2</sup> (teilbar) - Mietpreis wird noch ermittelt

4. OG ca. 193 m<sup>2</sup> - Mietpreis wird noch ermittelt

7. OG ca. 266 m<sup>2</sup> - Mietpreis wird noch ermittelt

Betriebskostenakonto: netto € 2,77/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenakonto: netto € 0,92/m<sup>2</sup>/Monat

Stromakonto: netto € 1,46/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise verstehen sich zzgl 20% USt.*

Die Vermietung erfolgt befristet.

**Ausstattung:**

- Klimatisierung
- Bürobeleuchtung
- Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppichboden
- Leerverrohrung über Fensterbank-Kabelkanäle

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3, U6

Autobus: 13A, 14A

Straßenbahn: 5, 9, 18, 52, 60

**Individualverkehr:**

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap