

## Top Altbaubüro auf der Mariahilfer Straße



**Objektnummer: 6706**

**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>	174,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.656,10 €
<b>Kaltmiete</b>	4.010,73 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,63 €
<b>USt.:</b>	802,15 €

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909

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









## Objektbeschreibung

In diesem sehr gepflegten historischen Gebäudekomplex direkt auf der Mariahilfer Straße kommt dieses sanierte Altbaubüro mit einer Gesamtfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Der Grundriss gliedert sich in 6 Büroräume, einen Aufenthaltsraum mit hochwertiger Einbauküche, Vorraum und getrennte Sanitärbereiche. Bis auf den repräsentativen Eckraum sind alle Räume zentral vom Vorraum aus begehbar. Die Einheit liegt im 4. Liftstock und ist äußerst hell und freundlich. Klassische Altbaulemente wie Parkettboden, Flügeltüren und teilweise Stuck werten das Büro zusätzlich auf.

Durch die prominente Lage direkt auf der Mariahilferstraße genießt man ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. Die öffentliche Anbindung direkt mit der U3 Station Neubaugasse ist ebenfalls sehr gut. Die Vermietung erfolgt befristet.

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

4. OG Top 9 ca. 174 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 21,00/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto: € 2,03/m<sup>2</sup> inkl. Lift

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Parkettboden
- teilweise Flügeltüren
- getrennte Sanitäreinheiten
- hochwertige Einbauküche
- Bürobeleuchtung
- Gasetagenheizung

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3 (Neubaugasse)

Straßenbahn: 49

Bus: 13A, 14A

## **Individualverkehr:**

zentrale Lage in City-Nähe

gute Anbindung über den Ring und den Gürtel

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**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