

# Repräsentatives Büro in Top-Lage Nähe Mariahilfer Straße | 104 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer



Titelbild

**Objektnummer: 6819/262**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fillgradergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaltmiete (netto)	1.508,00 €
Kaltmiete	1.896,34 €
Betriebskosten:	388,34 €
Heizkosten:	185,16 €
USt.:	416,30 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Kratzer

























# Objektbeschreibung

## **Ansehnlich arbeiten in einer Top-Lage!**

Das repräsentative Bürogebäude befindet sich im angesagten Bezirk Mariahilf in Wien und liegt in **sehr zentraler Lage**, mit hervorragender Infrastruktur und sehr guter öffentlicher Anbindung, ganz in der Nähe der Mariahilfer Straße. Die ab sofort zur Miete verfügbare Fläche liegt im Hochparterre und erstreckt sich gesamt auf rund 104 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer, einen geräumigen Eingangsbereich mit Küche, sowie 2 Nassräume mit 3 Toiletten. Die Fläche kann auf 208 m<sup>2</sup> mit 8 Zimmer, 4 Nassräumen und 6 Toiletten erweitert werden. Die hellen Räumlichkeiten sind gepflegt und punkten neben der grandiosen Lage mit einer gut bemessenen und durchdachten Zimmeraufteilung. In den Zimmern befinden sich Kabelkanäle für Strom und LAN. Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei Abstellräume. Es besteht außerdem die Möglichkeit, eine zusätzliche Fläche im gleichen Stockwerk (rückwärtiger Bereich) mit einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> anzumieten (Verwendung als Lager oder weitere Bürofläche).

**Nach Rücksprache mit dem Eigentümer können die räumlichen Gegebenheiten den individuellen Wünschen angepasst werden. Teilungen, Erweiterungen und Adaptierungen der Bürofläche sowie der Ausstattung sind somit möglich.**

**Sie wünschen einen Besichtigungstermin?** Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern

**Virtueller 3D Immobilien Rundgang: [JETZT STARTEN](#)**

## **Fakten | Highlights | Ausstattung**

- 4-8 Zimmer
- Küche
- 2-4 Nassräume mit 3-6 WCs
- Großzügiger Vorraum

- 2 Abstellräume
- Lift
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Sehr gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur
- Traumlage Innere Stadt

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap