

## **Alt- und Neubauflächen in bester Lage**



**Objektnummer: 7037**

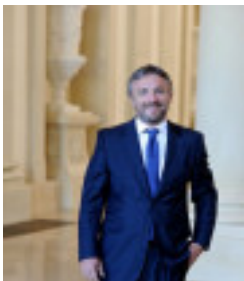
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 152,98 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 33,00 kWh / m² * a   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.677,15 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.319,66 €           |
| <b>Miete / m²</b>        | 17,50 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 642,51 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

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

## Objektbeschreibung

Das repräsentative Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage in einer der meist frequentierten und beststrukturierten Einkaufsstraßen Europas.

Das Gebäude ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar (Zugang U3 direkt vor dem Objekt, Verkehrsknoten Westbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt).

Die zur Verfügung stehenden Büroflächen werden selbstverständlich saniert an den neuen Mieter übergeben.

Das infrastrukturelle Umfeld mit Restaurants, Shops, Einkaufszentren und Kinos zählt zu den besten in Wien, eine Geschäftspassage befindet sich direkt im Haus.

Die Liegenschaft verfügt über eine großzügige hauseigene Tiefgarage.

### Verfügbare Flächen / Miete:

- 1. OG/ Stiege 4/ Top 61: 170,00m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- 1. OG/ Stiege 4/ Top 62A: 69,00m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG / Stiege 3 / Top 53 + Top 54: 332,02m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Stiege 1/ Top 19 + Top 20: 312,00m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG / Stiege 2 / Top 46a: 66,43m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- 3. OG/ Stiege 4/ Top 65: 152,98m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>



**Betriebskosten:** € 4,20/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung & Kühlung)

**Parkplätze:** à € 180,00/Monat

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 13A, 14A, 57A
- Straßenbahn Linie 5, 9, 18, 52, 58
- U-Bahn Linie 3, 6

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Gumpendorfer Straße
- Gürtel

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 <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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.