

**Modernes Büro im 6. Bezirk mit sehr guter  
Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 6982**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 192,64 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4             |
| <b>WC:</b>               | 3             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.926,40 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.926,40 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 10,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

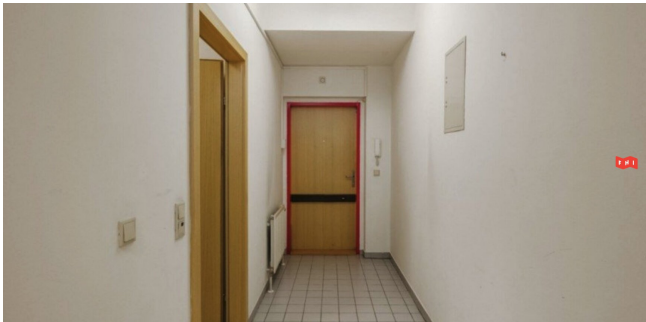


### **Moritz Strachwitz**

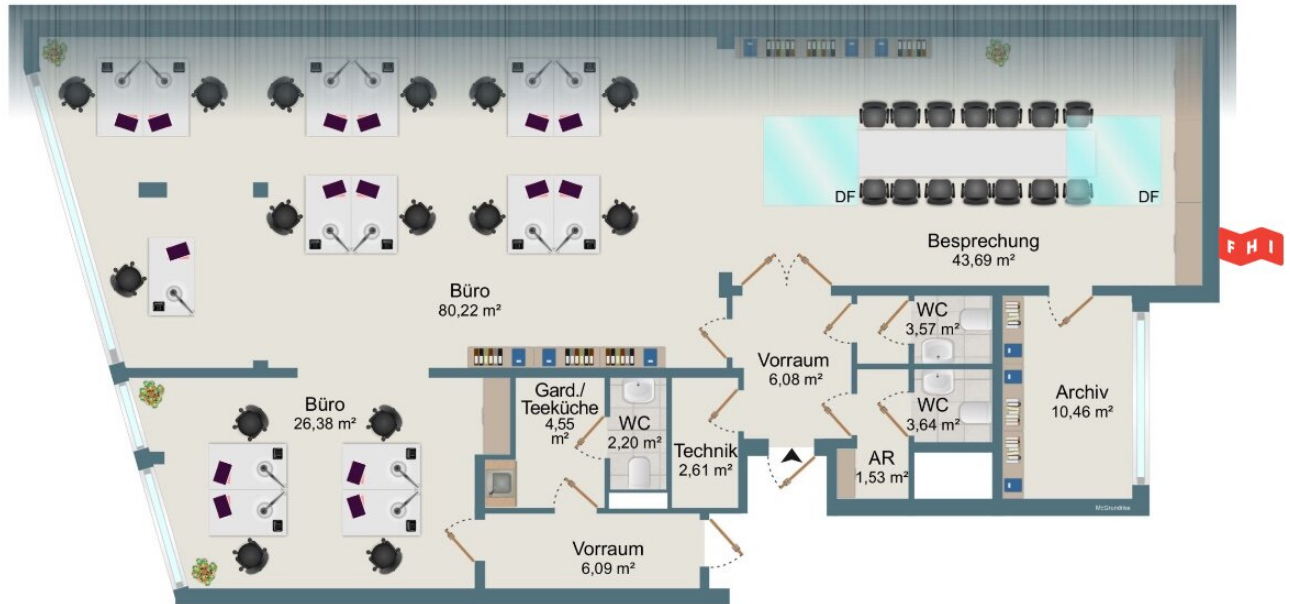
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342222 60  
H +43 650 4068142  
F +43 1 34222211









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein äußerst ansprechendes Büro in der begehrten Gumpendorfer Straße. Mit ihrer optimalen Anbindung bietet die Lage eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut zugänglich. Die Büroräume zeichnen sich durch eine freundliche Atmosphäre und eine moderne Ausstattung aus, ideal für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort in zentraler Lage suchen.

### Aufteilung:

Der freundliche Vorraum bietet direkten Zugang zur Teeküche und dem ersten Büroraum.

- 2 separate Eingänge
- 3 lichtdurchflutete Büroräume
- 1 Archiv zur effizienten Ablage
- 1 Dusche
- 3 separate Toiletten
- 1 praktischen Abstellraum + weitere kleine Zimmer
- 1 Technikraum

Staffel-Miete:

- **1. Jahr:** € 10,00 pro m<sup>2</sup> Netto
- **2. Jahr:** € 11,00 pro m<sup>2</sup> Netto

- **ab dem 3ten Jahr:** € 12,00 pro m<sup>2</sup> Netto
- Befristet auf 5 Jahre mit der Möglichkeit einer jederzeitigen Verlängerung

## Lage:

Die Gumpendorfer Straße liegt im lebendigen 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf, und bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Lebensstil und traditionellem Wiener Flair. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, einer Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die die Straße zu einem pulsierenden Teil des Stadtlebens machen.

Die Gumpendorfer Straße ist eine gut frequentierte Verkehrsader, die eine direkte Verbindung zum beliebten Einkaufsboulevard Mariahilfer Straße herstellt, der nur wenige Minuten entfernt ist. Hier finden Sie eine große Auswahl an Boutiquen, internationalen Marken und kulturellen Angeboten.

## Öffentliche Anbindung:

- **U-Bahn:** Die **U6-Station Gumpendorfer Straße** unmittelbar in der Nähe und die direkte angebundene und andere Zentrum wichtigen U-Bahn.
- **Straßenbahn:** Die **Linien 6 und 18** halten ebenfalls in der Nähe und ermöglichen schnellen Zugang zu verschiedenen Stadtteilen und Sehenswürdigkeiten. Die Straßenbahnhaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine komfortable Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.
- **Bus:** Mehrere Buslinien, darunter die **Linien 13A und 14A**, sind in der Umgebung verfügbar und bieten zusätzliche Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten in Wien.
- **Fahrrad:** Die Umgebung ist gut für Radfahrer geeignet, mit sicheren Radwegen, die eine umweltfreundliche Fortbewegung ermöglichen.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Kontakt:

**Moritz Strachwitz, MSc.**

**Kooperationspartner Vermietung & Verkauf**

**m** +43 (0) 650 406 81 42

**t** +43 (1) 342 222 60

**e** mas@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap