

**676 m² Bürofläche in bester Lage Mariahilfer Straße /
Neubaugasse - ERSTBEZUG**



Objektnummer: 271544168

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Bürofläche:	676,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 94,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaltmiete (netto)	13.190,97 €
Kaltmiete	14.672,41 €
Miete / m²	19,50 €
Betriebskosten:	1.481,44 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

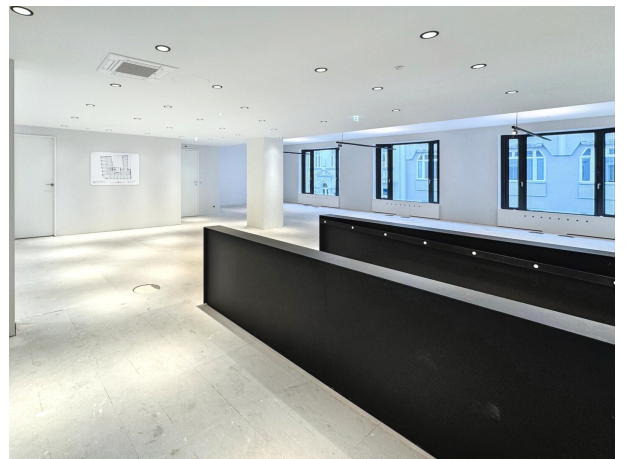


Katharina Pavlik

Immobilien GmbH
Rotenturmstrasse 17/10-12
1010 Wien

T +4312262040

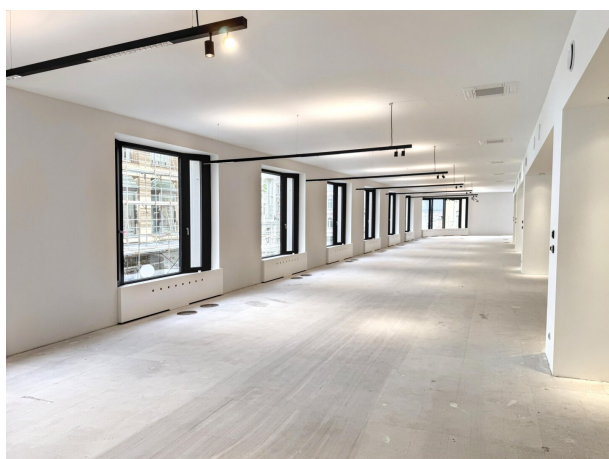
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

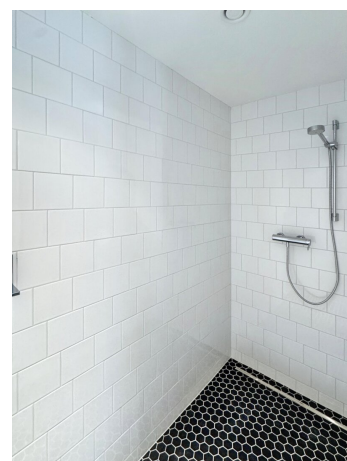




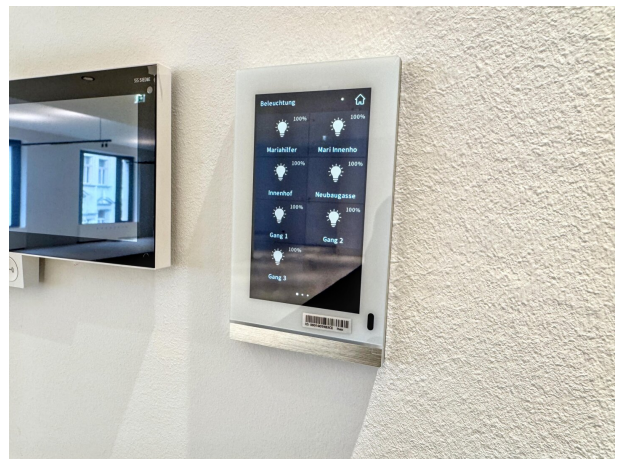
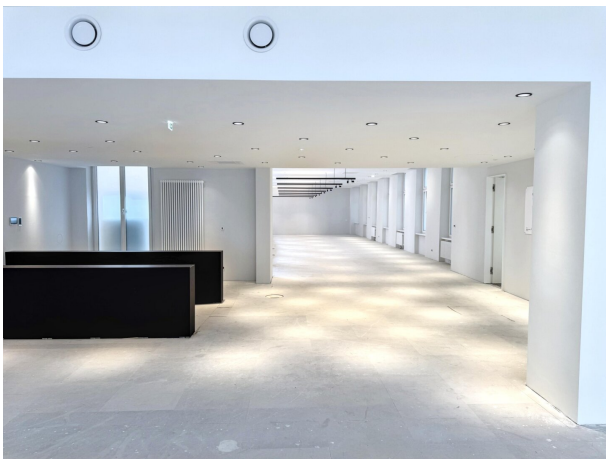


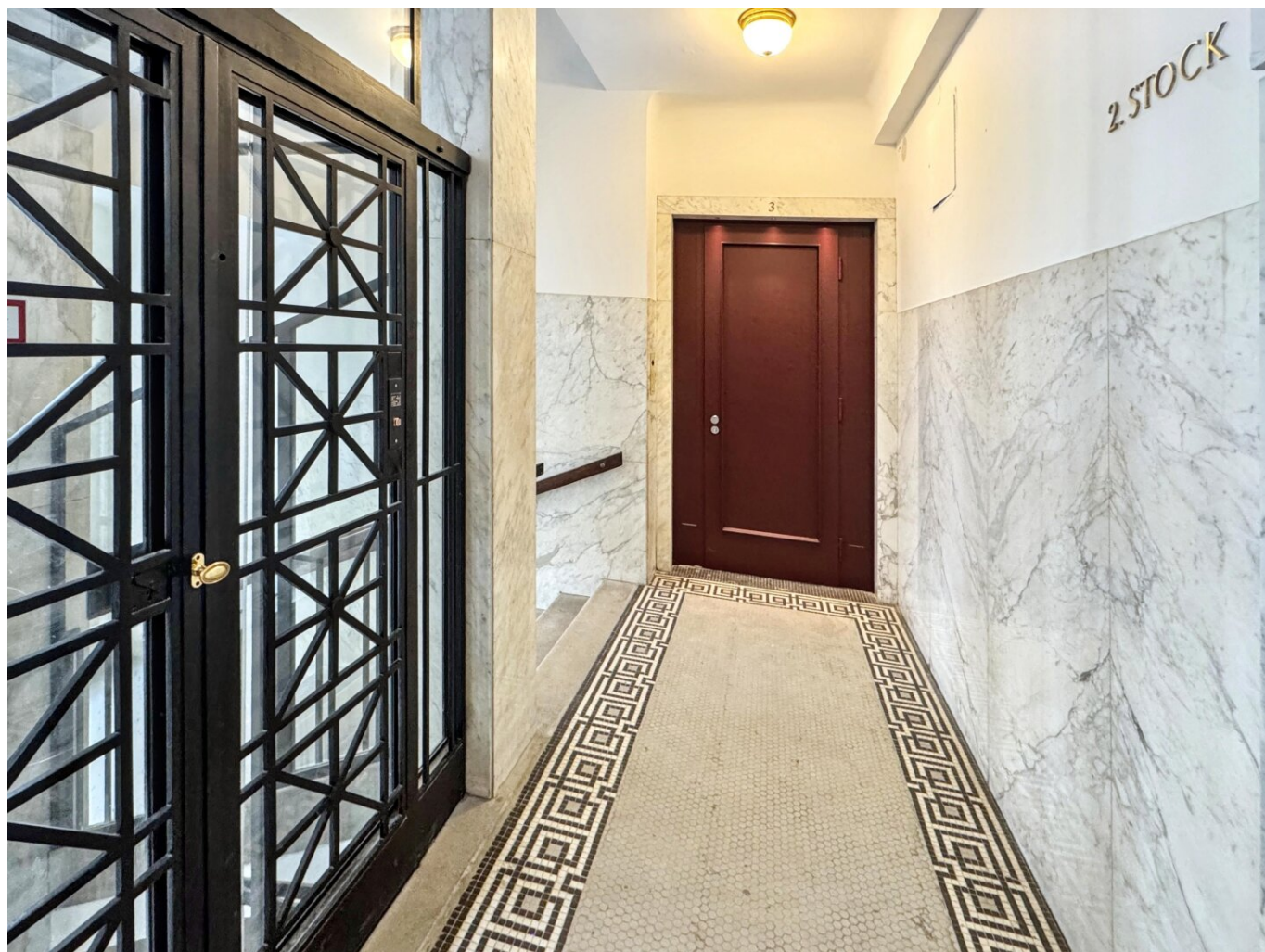


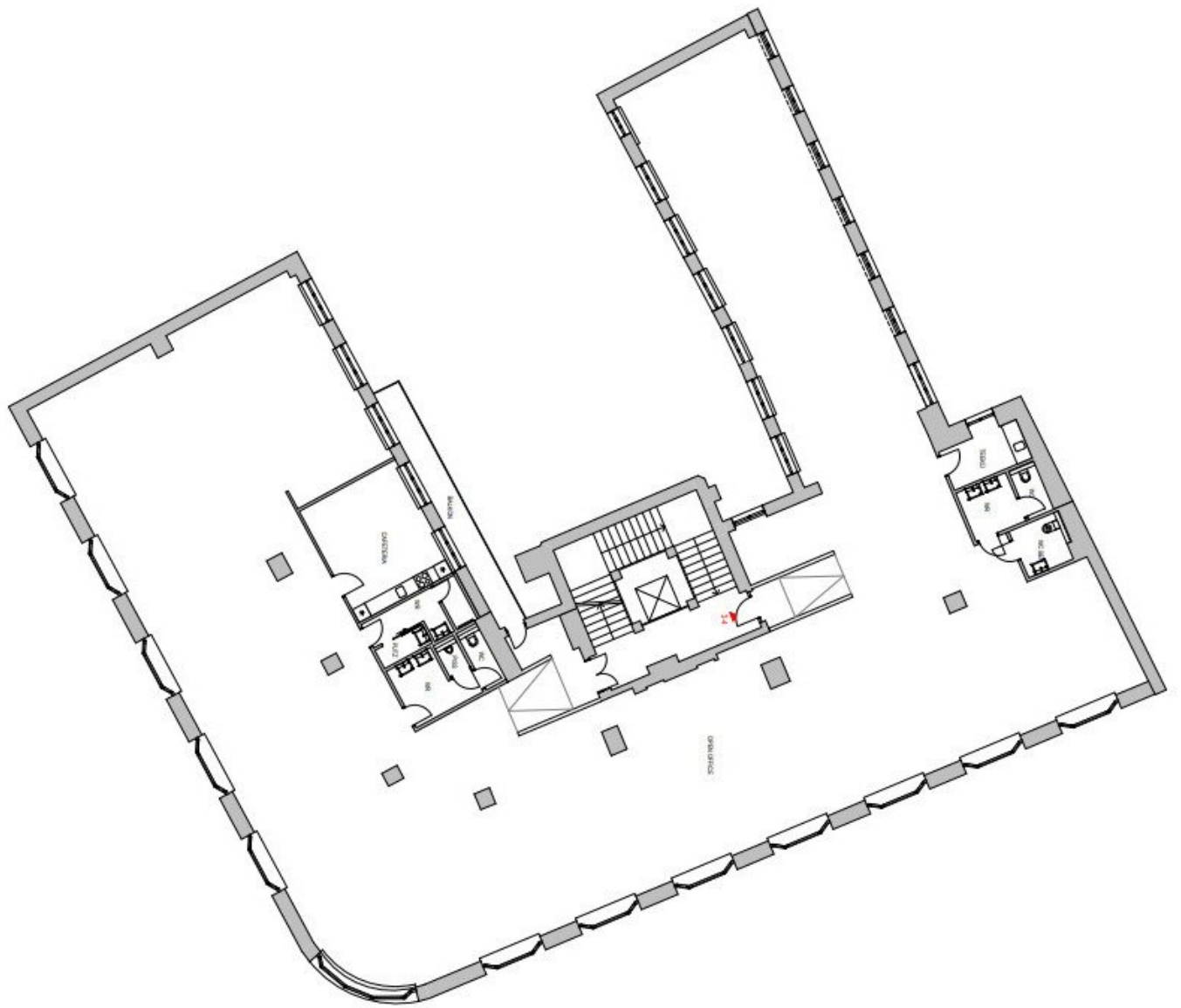


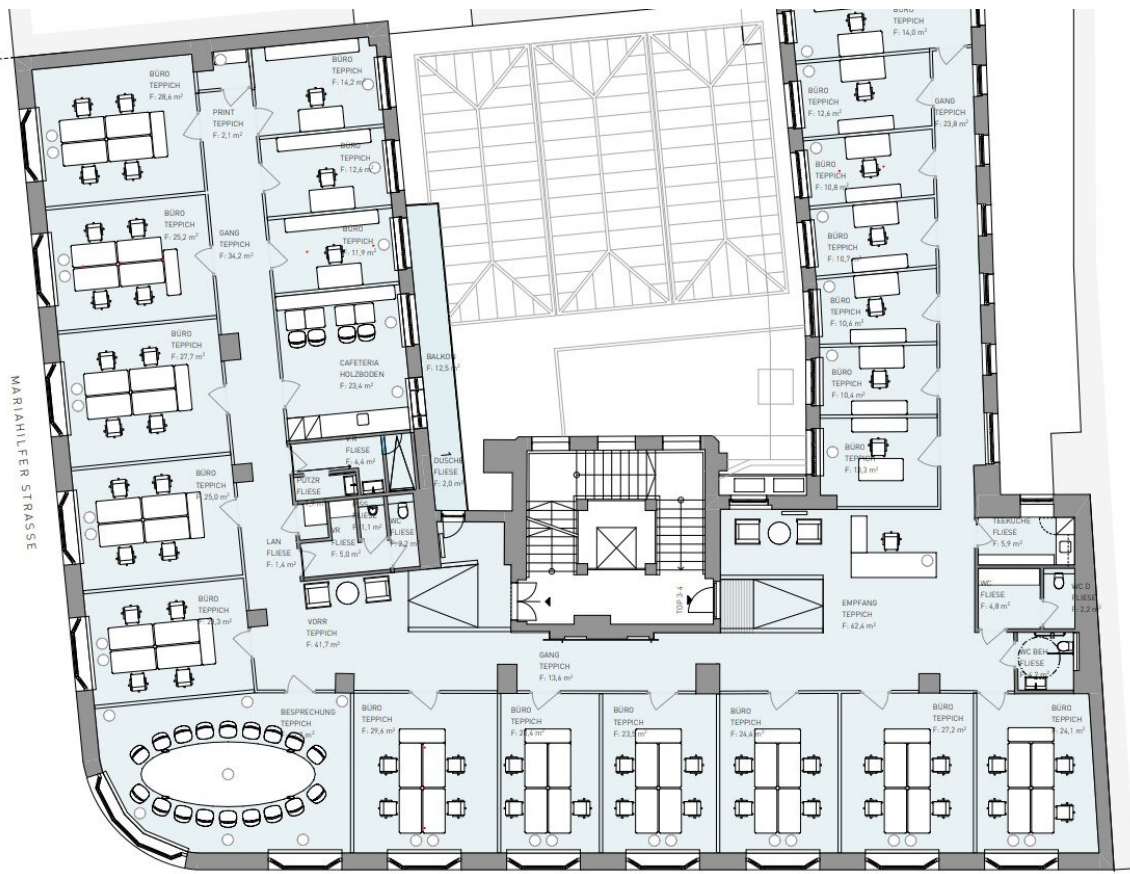












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig generalsanierte Büro- bzw. Praxisfläche in einem gepflegten Gebäude direkt an der Mariahilfer Straße – Wiens beliebtester Einkaufsstraße. Die Einheit im 2. Liftstock bietet rund **676 m² Nutzfläche** im Erstbezug nach Sanierung.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch eine lichtdurchflutete Atmosphäre, moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Open Space oder Einzelbüros) aus. Zwei separate Eingänge bieten zusätzliche Nutzungsoptionen.

Raumaufteilung (Beispielbelegung):

- großzügiger Open-Space-Bereich
- separate WC-Einheiten
- mögliche Einzelbüros oder Praxisräume

Highlights

- **Erstbezug** nach umfassender Sanierung
- **Flexible Raumstruktur**, auch Open-Space-Nutzung möglich
- **Zwei getrennte Eingänge**
- **Zentrale Lage** an der Mariahilfer Straße / Neubaugasse
- **Fernwärmeheizung & Belüftung/Kühlung**
- **Personenaufzug** vorhanden
- **Küche & Sanitäranlagen** (Bad mit Dusche und Wanne)

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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