

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



Objektnummer: 271544163

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Bürofläche:	676,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 94,20 kWh / m ² * 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



Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

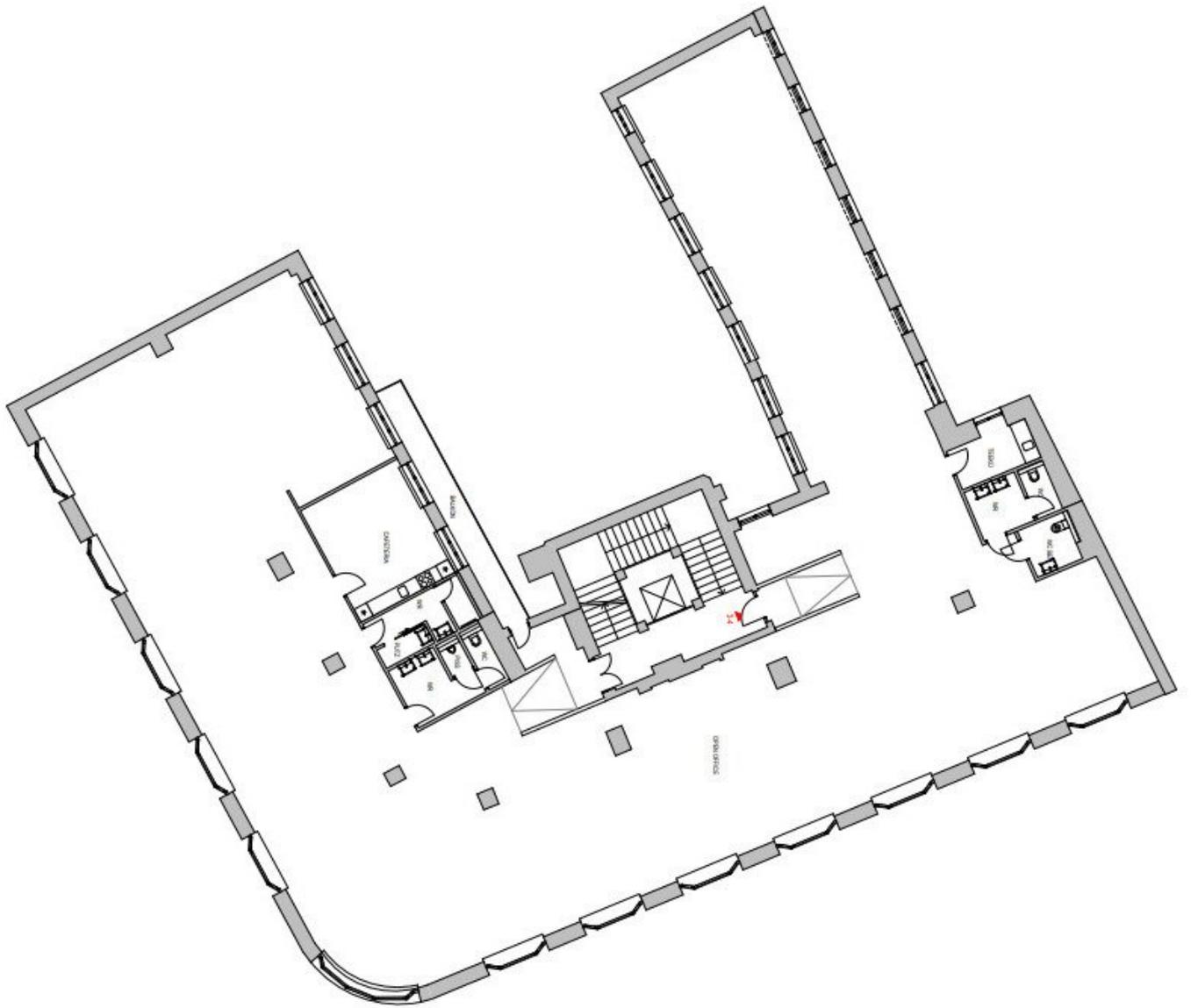


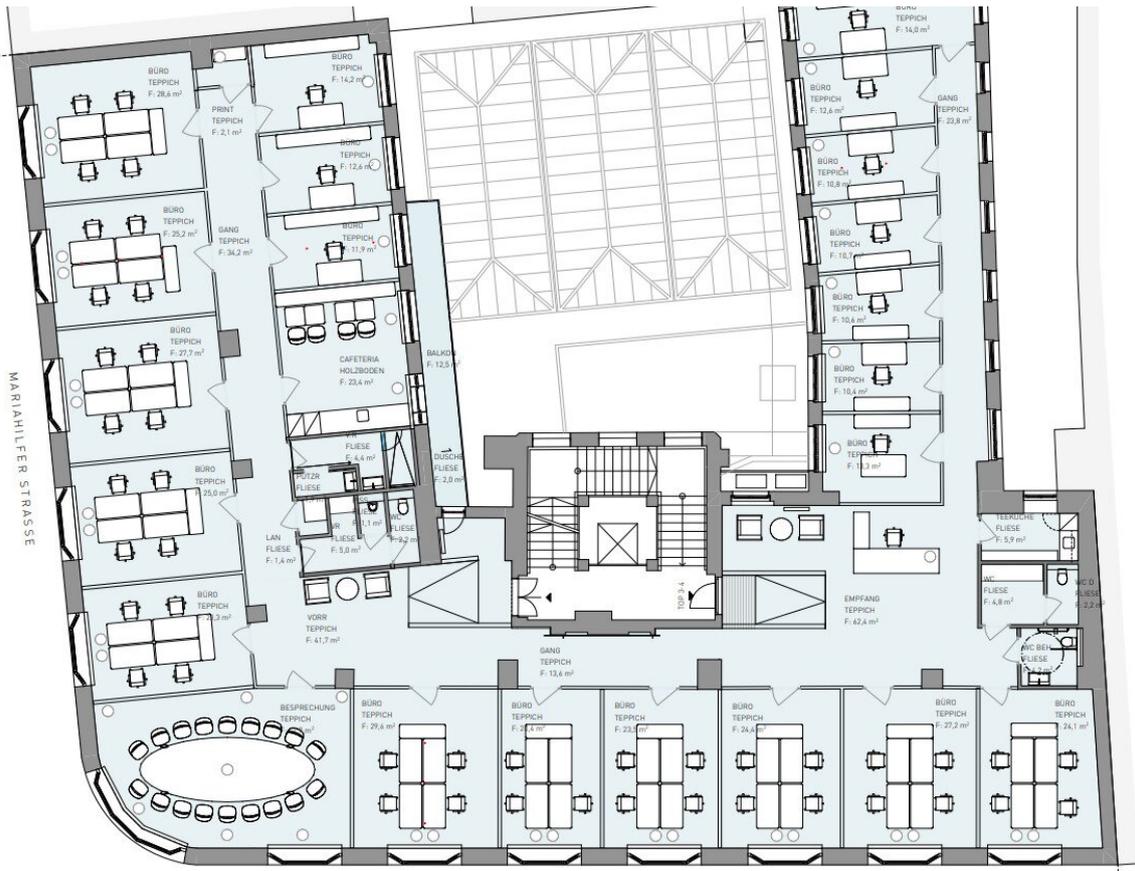












Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **Vermietung** gelangt eine **generalsanierte Büroeinheit** in **ausgezeichneter Lage direkt an der Mariahilfer Straße**.

Die Fläche befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes und besticht durch ihre **moderne** Ausstattung sowie eine **flexible Raumstruktur** derzeit **Open Space Nutzung**. Die Fläche bietet zwei Eingänge.

Räumlichkeiten im Detail:

- separates WC Einheiten
- großzügiger Hauptbereich (ideal als Open Space)

Besondere Merkmale:

- **Erstbezug** nach umfassender Sanierung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Moderne Ausstattung
- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Die Fläche eignet sich sowohl für Einzelbüros oder auch für Open Space Nutzungen (siehe Belegungsvorschlag)

Kostenübersicht:

- Nettomiete: € 13.190,97

- Bruttomiete (inkl. USt.): € 17.610,44
- Betriebskosten (netto): € 2,19/m² monatlich

Eine **Besichtigung** ist **jederzeit möglich** (auch gerne Abends und am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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