

Moderne Bürofläche mit Innenhofbalkon auf der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 7252

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Nutzfläche:	676,46 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 225,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaltmiete (netto)	13.190,97 €
Kaltmiete	14.675,37 €
Miete / m²	19,50 €
Betriebskosten:	1.484,40 €
USt.:	2.935,07 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

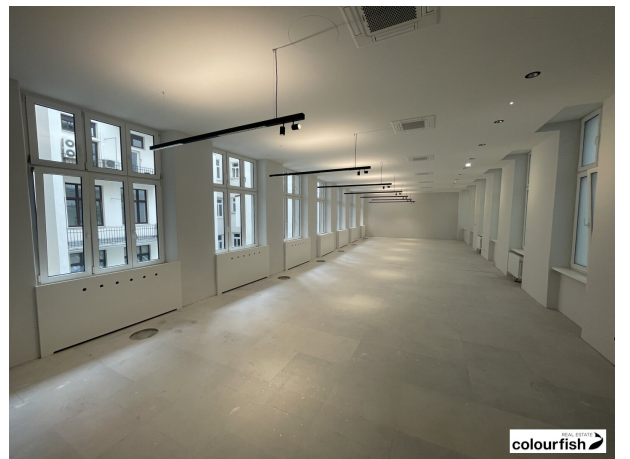
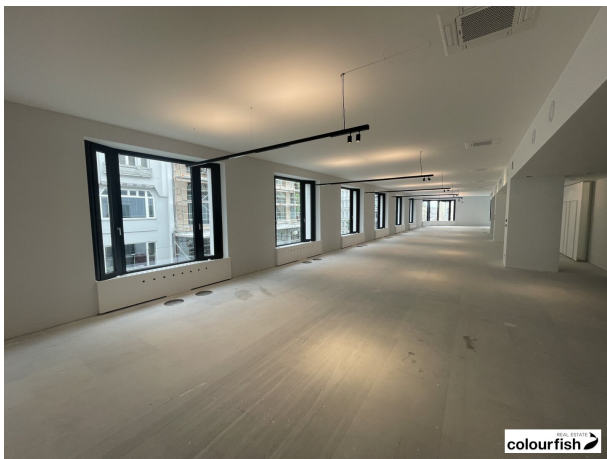
Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909





REAL ESTATE
colourfish

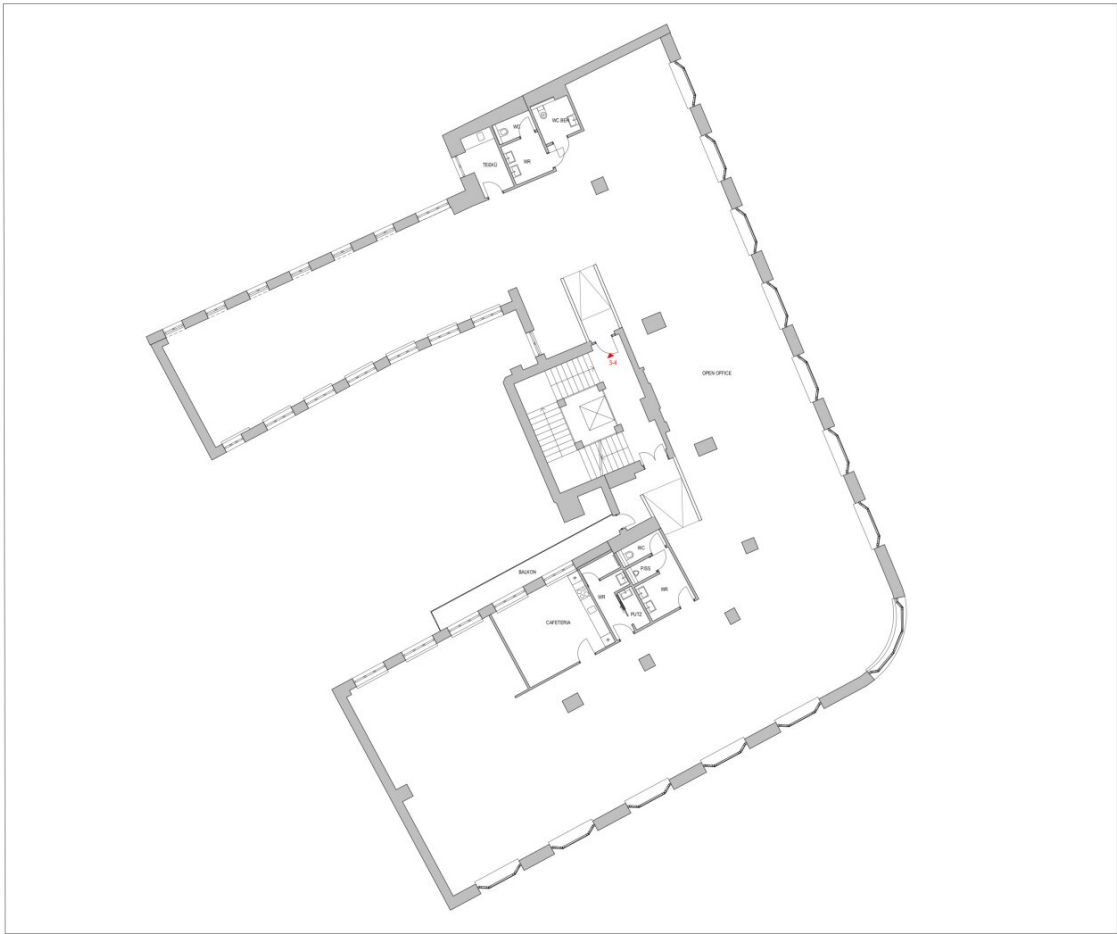


colourfish



colourfish





A - 1070 WIEN
MARIAHILFER STRASSE 70

2.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 3-4
ca. 676 m²

BALKON ca.13 m²



0 1 2 3 4 5
M 1:175

REAL ESTATE
colourfish



Projekt	Planinhalt	Datum	M	Plannummer
MARIAHILFERSTRASSE 70 BÜRO OG2	BELEGUNGSVORSCHLAG	2025 03-15	DIN A3 1: 150	M70_V_100


 Architekt Dipl. Ing. Andreas Burghardt
 Mariahilferstrasse 105, 1060 Wien office@burghardt.co.at www.burghardt.co.at

REAL ESTATE
colourfish


Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vollständig sanierte Bürofläche im 2. Obergeschoß eines äußerst repräsentativen Altbaus in der Mariahilfer Straße. Die Einheit besticht durch ihre Helligkeit und freundliche Atmosphäre. Der Grundriss wird noch an die individuellen Anforderungen des neuen Mieters angepasst – bauliche Vorbereitungen wie Trennwände zum Gang und zwischen den einzelnen Räumen sind bereits vorhanden. Einen möglichen Belegungsvorschlag entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

Vom Foyer aus gelangt man auf einen kleinen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Die Fläche ist über zwei separate Eingänge erschlossen und grundsätzlich barrierefrei zugänglich.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Mariahilfer Straße und der U3-Station Neubaugasse ist die infrastrukturelle Anbindung hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung.

verfügbare Fläche/Konditionen:

2. OG: ca. 676 m² - netto € 19,50/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 2,19/m²/Monat

Heizkosten: netto € 0,81/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% Ust.

Ausstattung:

- Fernwärme
- Kühlung
- CAT 7 Verkabelung
- gekühlter Serverraum
- moderne getrennte Sanitäreanlagen

- Hohlraumboden
- Lift
- zeitgemäße Bürobeleuchtung

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3

Bus: 13A, 14A

Individualverkehr:

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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