

**Große Bürofläche auf der Mariahilferstraße!  
Gestaltungsspielraum vorhanden!**



**Objektnummer: 271544208**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 676,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>                           | 3                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 106,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,37                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 13.190,97 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 14.675,37 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.484,40 €                               |
| <b>USt.:</b>                         | 2.935,07 €                               |

## Ihr Ansprechpartner



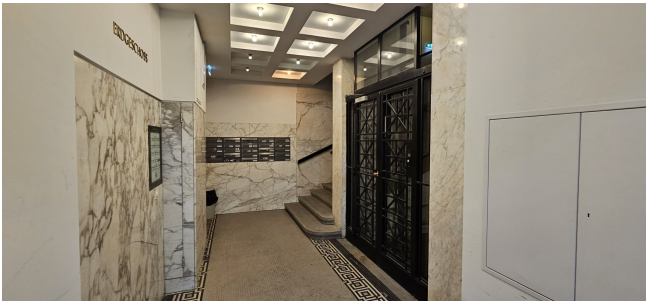
**Mag. Lukas Suk**

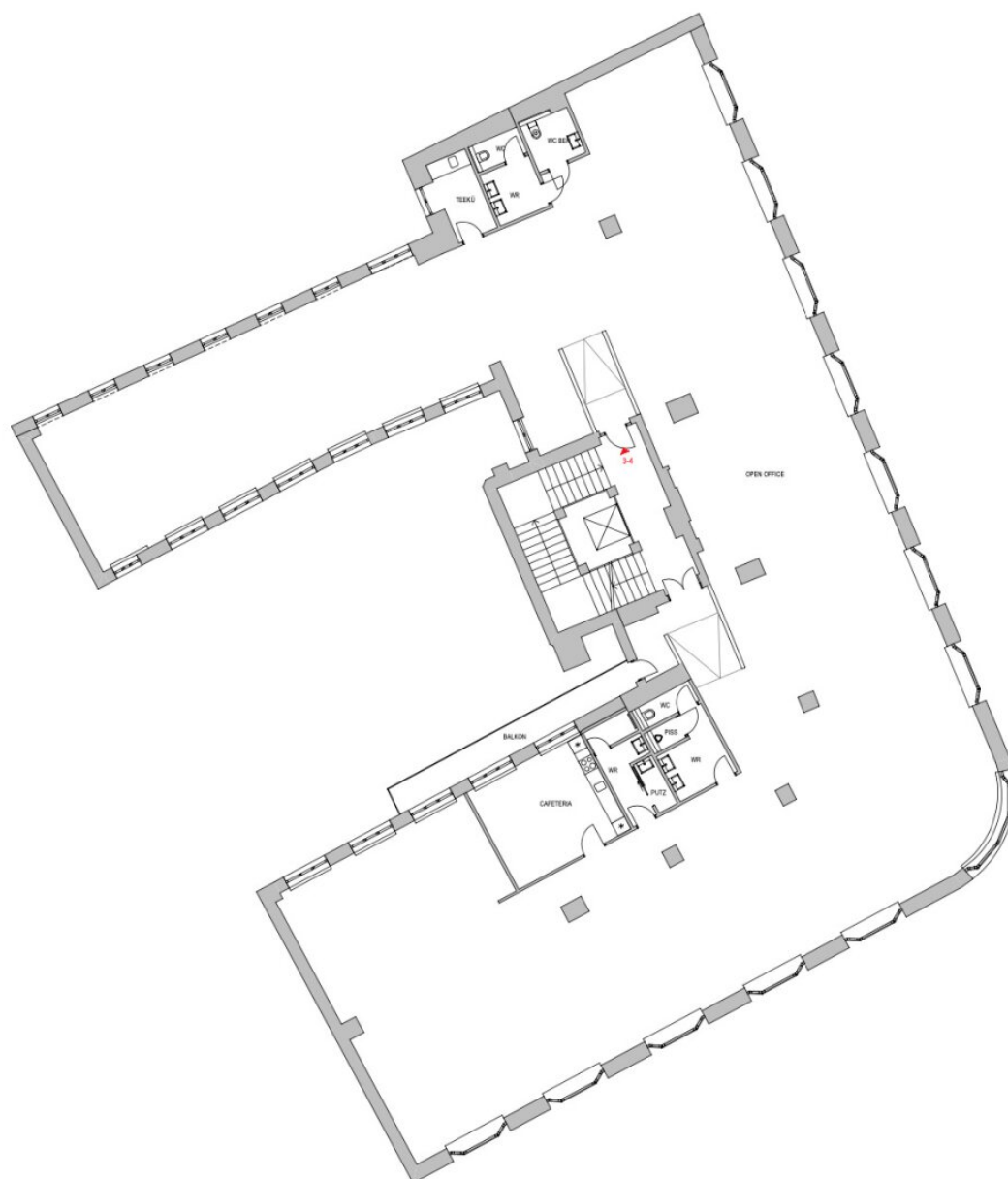
Immobiliaris GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

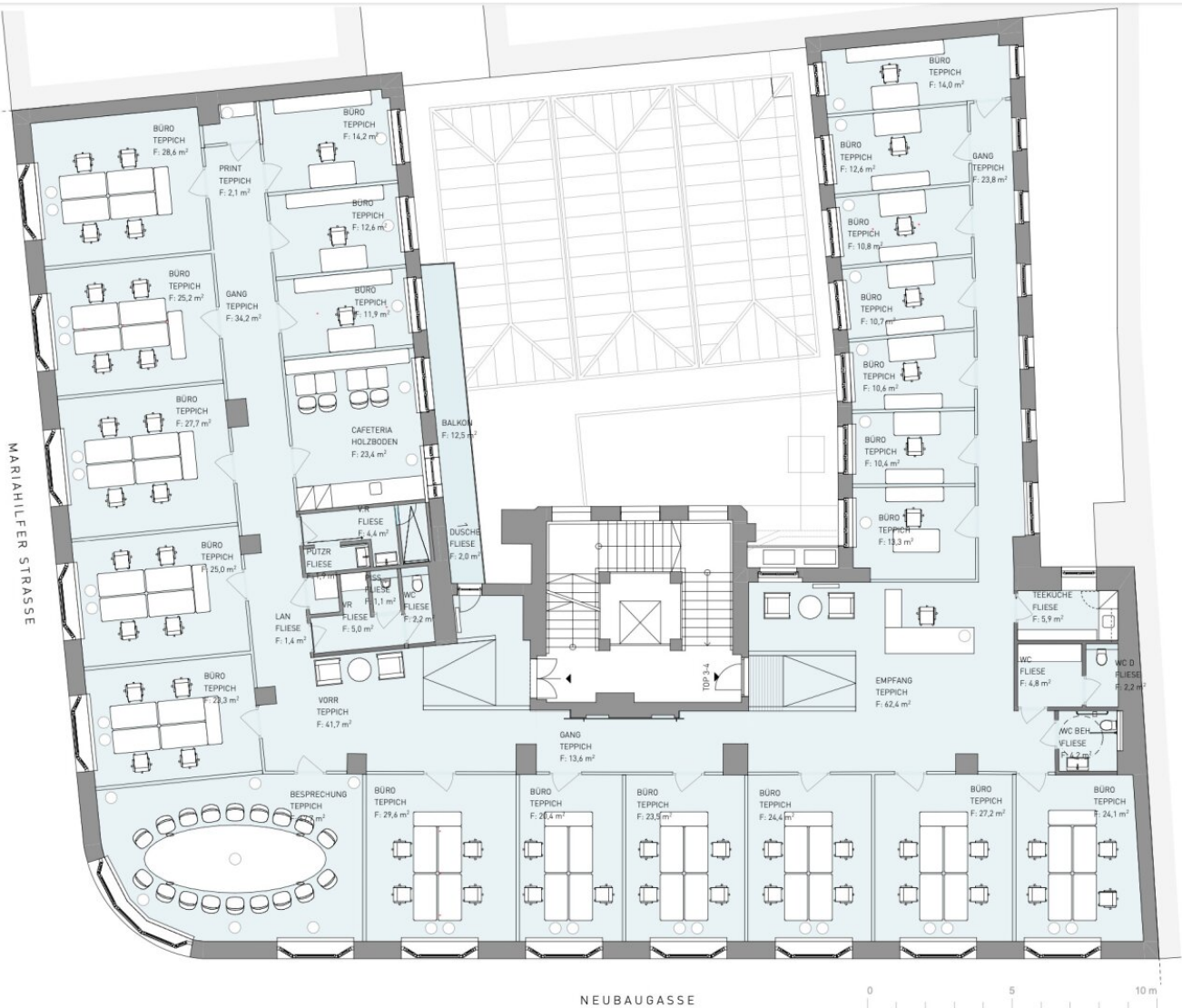
T +43 676 7304391

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









## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese attraktive, große und sehr einladende Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines attraktiven Gebäudes auf der Mariahilfer Straße.

Hierbei gibt es noch Gestaltungsspielraum.

Dem Inserat beigelegt ist ein Plan mit Belegung- und Möblierungsvorschlag. Dies ist ein reiner Vorschlag. Der Ausbau ist nicht im Mietpreis enthalten.

Aufteilung:

- eine große Bürofläche mit verschiedenen Möglichkeiten für die Gestaltung und den Ausbau der Bürozimmer, sowie der Belegung
- 2 Teeküchen
- 3 Toiletten
- ein Abstellraum
- 1 Balkon

Miete netto: € 13.190,97

Miete brutto: € 17.610,44

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