

**Mariahilfer Straße | 2 Garagenplätze | 2 Balkone | Rundum  
Grün**



**Objektnummer: 4760/614**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreasgasse 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	113,82 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	113,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaltmiete (netto)	2.473,32 €
Kaltmiete	2.800,00 €
Betriebskosten:	302,04 €
Sonstige Kosten:	24,64 €
Provisionsangabe:	

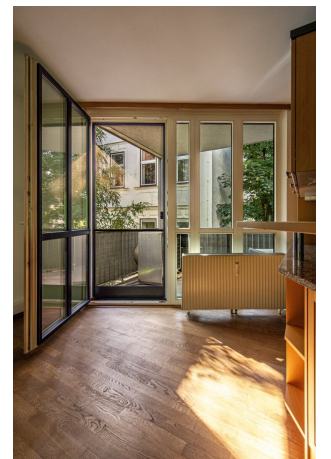
10.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**







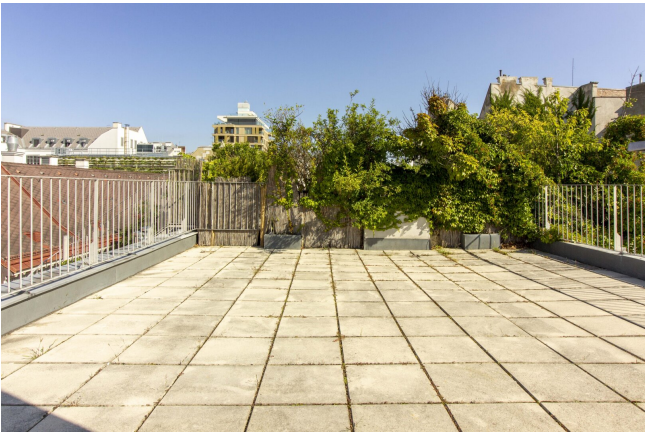


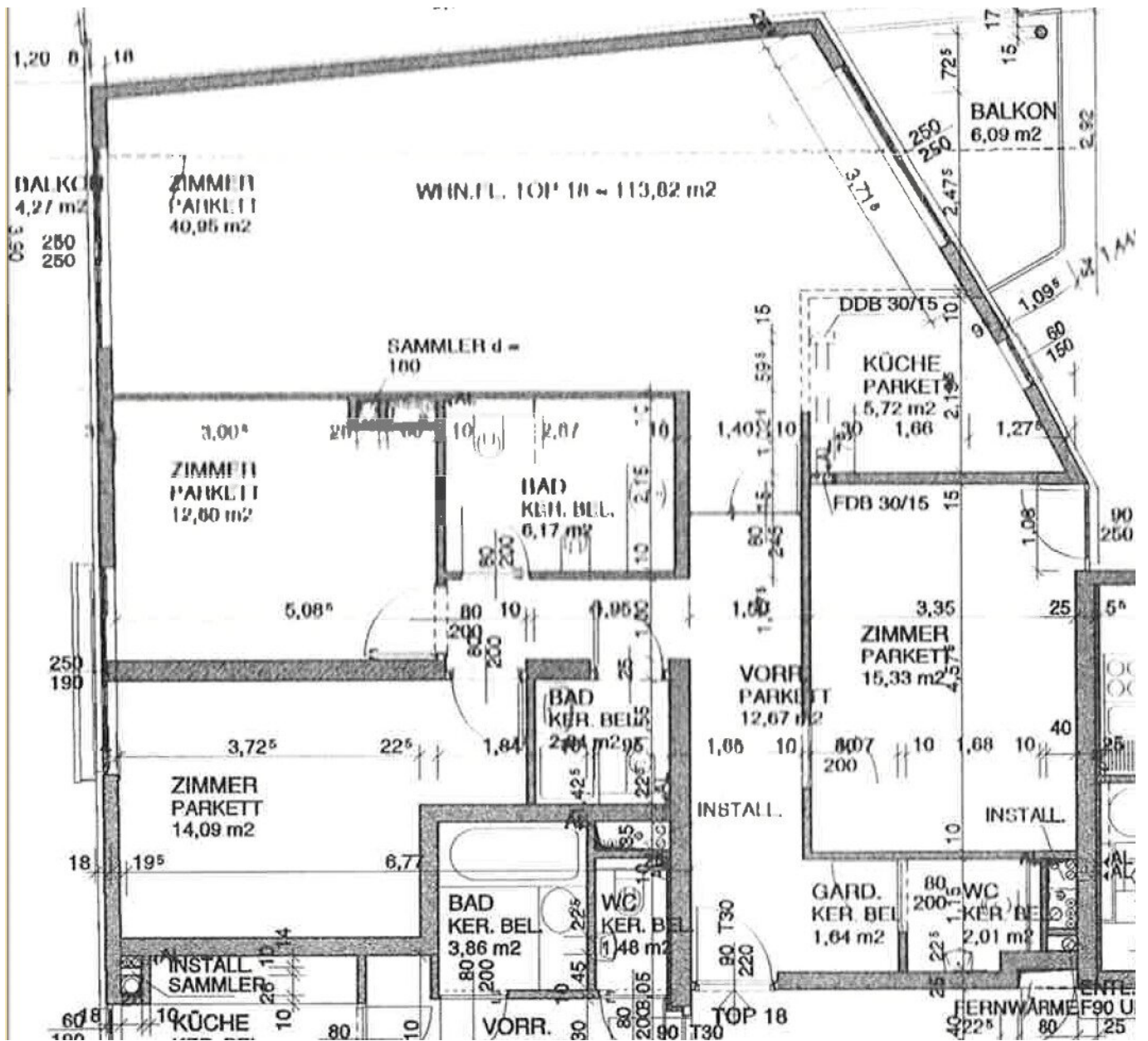












## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie in ausgezeichneter Lage des 7. Bezirks, nur wenige Schritte von den pulsierenden Straßen der Stadt entfernt, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und einem inspirierenden Umfeld. Auf der 3. Etage gelegen, erstreckt sich die großzügige Fläche von 113,82 m<sup>2</sup> über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Miete von 2.800,00 € pro Monat ist ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese zentrale Lage, dem einzigartigen Grünblick über den Hausgarten und dem Andreaspark, sowie die im Preis inkludierten zwei Garagenplätze.

Genießen Sie die Vorzüge von zwei Balkonen, die Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bieten, sondern auch den idealen Ort darstellen, um frische Luft zu schnappen oder entspannende Pausen zu verbringen. Die beiden Badezimmer und drei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität, insbesondere bei einer höheren Mitarbeiterzahl.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Parkettböden schaffen eine stilvolle Atmosphäre, während die Einbauküche bestens ausgestattet ist. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme, und der Personenaufzug erleichtert den täglichen Zugang zu Ihrem neuen Zuhause. Ein absolutes Highlight ist die Tatsache, dass drei der vier Räume einzeln klimatisiert sind.

Für Sonnenliebhaber steht die gemeinschaftliche Dachterrasse zur Verfügung, die im Alltag und für spezielle Anlässe von allen Hausbewohnern benutzt werden kann.

### **Flächen:**

- Vier Zimmer
- Zwei Bäder & zwei WCs
- Zwei Balkone
- Gemeinschafts-Dachterrasse
- Zwei Garagenplätze (einer davon: XL)

### **Kosten inkl. der zwei Parkplätze:**

Nettomiete:	2.406,82 €
Aufzug:	32,54 €
Betriebskosten:	360,64 €
Gesamtbelastung:	2.800,00 €

Kaution: 3 Monatsmieten

### **Die aktuelle Vorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt:**

Heizung: 120,30 € zzgl. 20% MwSt.

Warmwasser: 97,20 € zzgl. 10 % MwSt.

*Diese Vorschreibung ist auf dem Verbrauch des Vormieters (5 Personen - Haushalt) basiert. Bei einer Büronutzung sollte zumindest der Warmwasserverbrauch um einen erheblichen Betrag geringer werden.*

### **Lage und Infrastruktur:**

Mariahilfer Straße und U3-Zieglergasse: 50 Meter entfernt.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Die Nähe zu Bus, U-Bahn und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen und Ihren Klienten, Ihr Büro bequem zu erreichen. Auch der Bahnhof ist nur einen Katzensprung entfernt, sodass Sie bestens ins Umland oder in andere Stadtteile gelangen können.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, sowie Schulen, Kindergärten und Universitäten, die das Umfeld für alle Hausbewohner sehr attraktiv machen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum runden das Angebot ab und garantieren, dass Sie alles Notwendige in der Nähe haben.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <175m  
Klinik <50m  
Krankenhaus <700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <175m  
Universität <375m  
Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <175m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <175m  
Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <100m  
Straßenbahn <400m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap