

## Flexibles Neubaubüro beim Westbahnhof



REAL ESTATE  
**colourfish** 

Objektnummer: 7316

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	83,69 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.087,97 €
<b>Kaltmiete</b>	1.337,36 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,39 €
<b>USt.:</b>	267,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten 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

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



REAL ESTATE  
**colourfish** 

## VERMARKTUNGSPL

**1060 WIEN, MARIAHILFERSTR  
TOP 1/B1**

VR 1

VR 2

WR

WC

2,62  
3,73

2,83

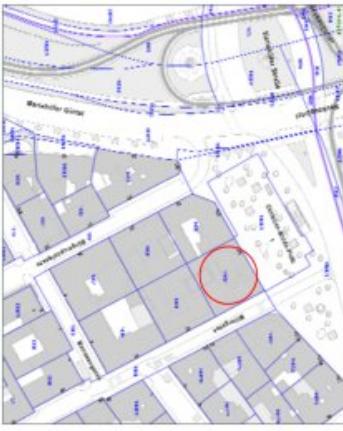
1,28

29,95  
19,05  
24,23

Büro 1  
Büro 2  
Büro 3

Büro 3

**NUTZFLÄCHE GESAMT  
83,69 m<sup>2</sup>**



REAL ESTATE  
**colourfish**

1 m  
2 m  
3 m  
4 m  
5 m  
M 1:1000  
H 1:1000 (bei Formate A4)

stand

04.08.2020

planverfasser

**CAD**  
CAD Office Müllner GmbH  
Wienerstraße 30/4  
2320 Schwechat  
[www.cadoffice.at](http://www.cadoffice.at)

# Objektbeschreibung

In bester Lage im 6. Bezirk unweit des Westbahnhofs kommt dieses Büro mit einer Gesamtfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> im 1. Stock eines attraktiven Neubaus zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in drei Büroräume, einem kleinen Eingangsbereich und ein WC. Im Eingangsbereich kann eine kleine Mini-Teeküche eingebaut werden. Adaptierungen des Grundrisses sind grundsätzlich möglich, der Einbau einer Klimaanlage ist grundsätzlich denkbar.

Die Oberflächen werden in Absprache mit dem zukünftigen Mieter vom Vermieter erneuert, mieterspezifische Wünsche können berücksichtigt werden.

Das allgemeine Stiegenhaus sowie der zentrale Eingangsbereich und die Liftanlagen wurden kürzlich erneuert. Der Lift hält nicht im 1. OG, das Büro ist daher nur über das Stiegenhaus erreichbar. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Stellplätze angemietet werden.

Die Flächen am Standort *Mariahilfer Straße* befinden sich in belebter Lage und sind durch die Nähe zu U6 und U3 sowie Gürtel sehr gut an den Verkehr angebunden.

## **verfügbare Flächen/Konditionen:**

1. OG ca. 84 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenakonto: netto € 2,98/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenakonto: netto € 1,58/m<sup>2</sup>/Monat

Stromakonto: netto € 2,15/m<sup>2</sup>/Monat

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

## **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

3. OG ca. 295 m<sup>2</sup> - Eingang Bürgerspitalgasse

Nettomiete: € 18,00/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

Die Vermietung erfolgt befristet.

**Ausstattung:**

- abgehängte Decke
- öffnbare Fenster
- Bürobeleuchtung
- Teppichboden

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3, U6

Autobus: 13A, 14A

Straßenbahn: 5, 9, 18, 52, 60

**Individualverkehr:**

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**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