

Flexibles Neubaubüro beim Westbahnhof



Objektnummer: 7316

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	83,69 m²
Kaltmiete (netto)	1.087,97 €
Kaltmiete	1.337,36 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	249,39 €
USt.:	267,47 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten 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.



VERMARKTUNGSPL

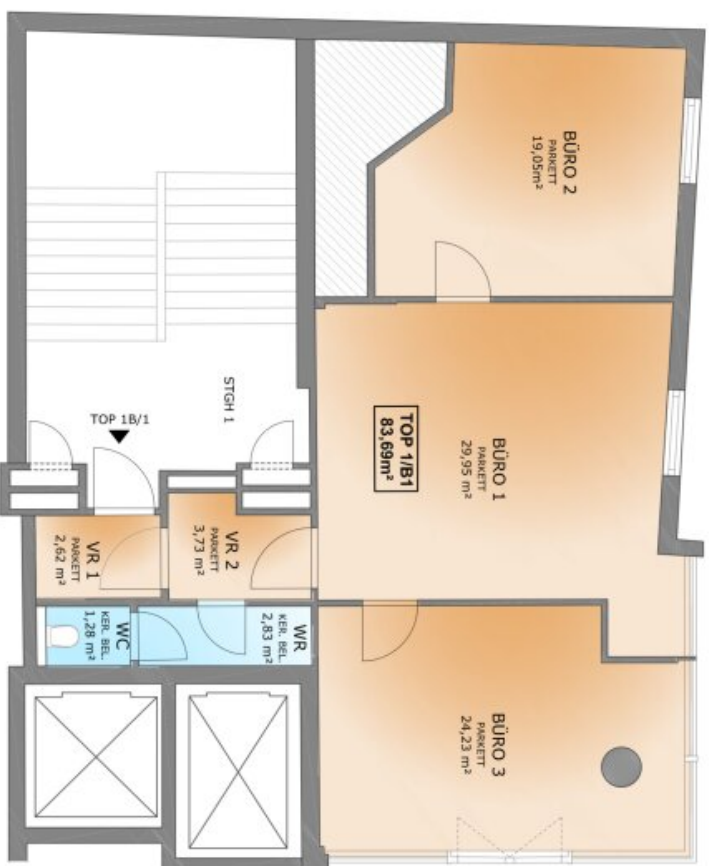
1060 WIEN, MARIAHILFERST
TOP 1/B1

REAL ESTATE



VR 1	2,62
VR 2	3,73
WR	2,83
WC	1,28
Büro 1	29,95
Büro 2	19,05
Büro 3	24,23

NUTZFLÄCHE GESAMT 83,69 m²



M 1:1000

Verkaufsgeschäft ist nicht verbindlich, Darstellungsgeschäft ist nur die
mögliche Abgrenzung der Maßnahme, die in dem gegebenen Rahmen einzuordnen sind
nicht für die Bestimmung von Gebäuden und anderen - Informationen erforderlich.

Planverfasser

CAD Office Müller GmbH
Wienerstraße 30/4
2320 Schwechat
www.cadoffice.at



Objektbeschreibung

In bester Lage im 6. Bezirk unweit des Westbahnhofs kommt dieses Büro mit einer Gesamtfläche von ca. 84 m² 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 m²

Nettomiete: € 13,00/m²/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,98/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,58/m²/Monat

Stromkonto: netto € 2,15/m²/Monat

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

3. OG ca. 295 m² - Eingang Bürgerspitalgasse

Nettomiete: € 18,00/m²/Monat

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Die Vermietung erfolgt befristet.

Ausstattung:

- abgehängte Decke
- öffnenbare 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