

## Effizientes Kleinbüro am Mittersteig



REAL ESTATE  
colourfish

**Objektnummer: 7346**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	58,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	732,00 €
<b>Kaltmiete</b>	882,29 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,29 €
<b>USt.:</b>	176,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56



REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish

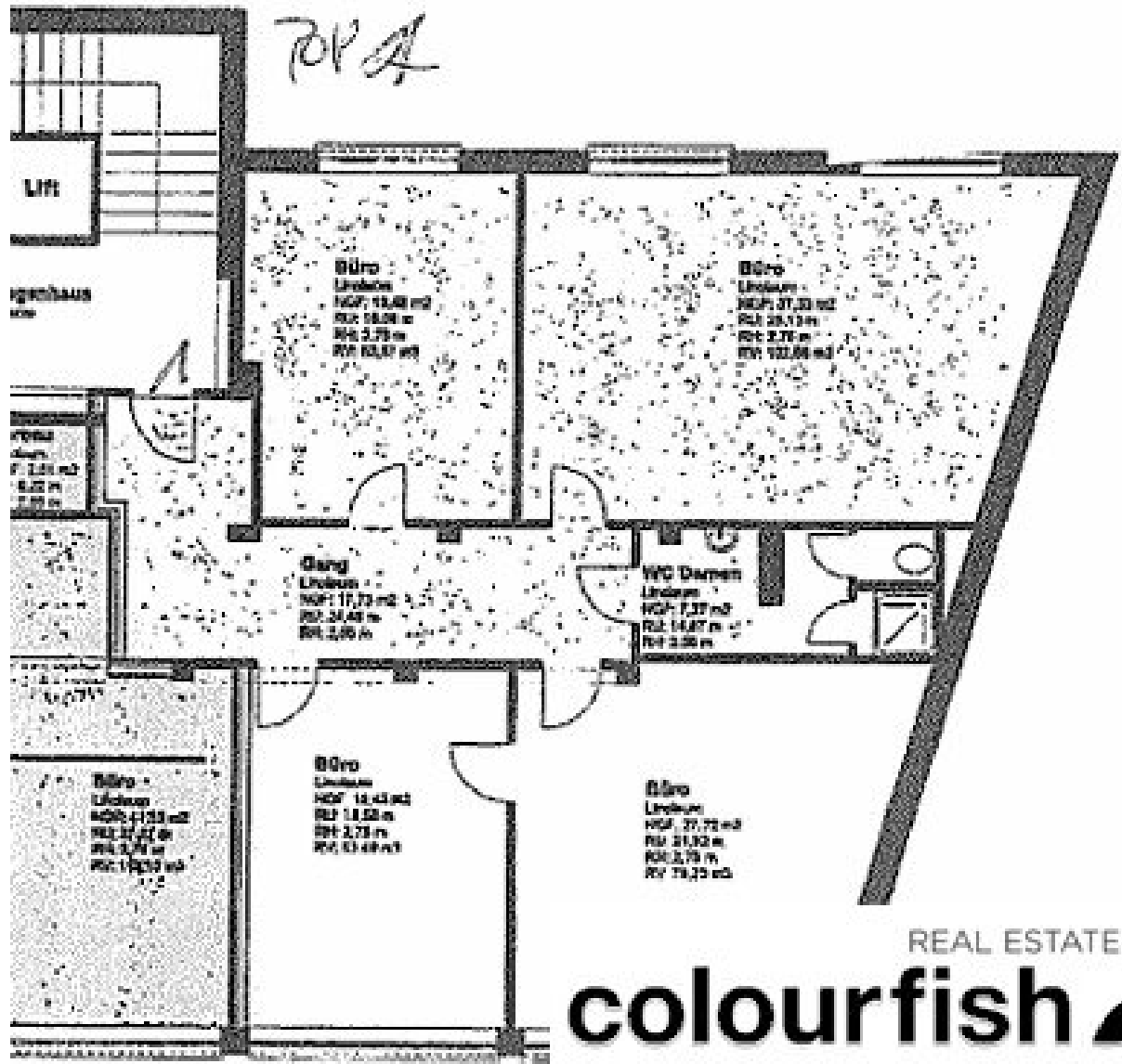


colourfish





POA



REAL ESTATE  
**colourfish** 

## Objektbeschreibung

In einem Bürohaus aus den 1960er Jahren gelangt eine Bürofläche von ca. 59 m<sup>2</sup> im 1. Liftstock zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in zwei separat begehbare Büroräume, erweiterbar auf ca. 83 m<sup>2</sup> durch einen weiteren, großzügigen Raum, der derzeit als Küche dient, sowie einen gemeinschaftlichen Eingangsbereich und getrennten Toiletten.

Ein weiterer Raum wird von der Vermieterin als Lager genutzt und wird nicht vermietet. Das Gebäude verfügt über eine Fassade aus blauen Glasplatten Richtung Straße und einem Treppenhaus-Risalit im Hof.

Durch die Nähe zur Wiedner Hauptstraße befinden sich dutzende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars in der Umgebung.

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

Top 2B, 1. OG ca. 59 m<sup>2</sup> - netto € 12,50/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto € 2,50/m<sup>2</sup>

Für Strom & Gas gibt es eine gemeinsame Abrechnung für die Büros im 1.OG - die Weiterverrechnung der Kosten erfolgt einmal jährlich. Das Akonto beträgt pro Monat ca. EUR 60,00.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Öffnenbare Fenster mit außenliegenden Jalousien
- Deckenleuchten
- Fan Coils
- Teeküche
- 2 WC-Anlagen

- Lift

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 (Taubstummengasse)

Straßenbahn: Badner Bahn, 1, 62

Bus: 13A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap