

## Attraktive Bürofläche nahe der Oper



Objektnummer: 7379

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	193,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.454,64 €
<b>Kaltmiete</b>	4.882,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,03 €
<b>USt.:</b>	976,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



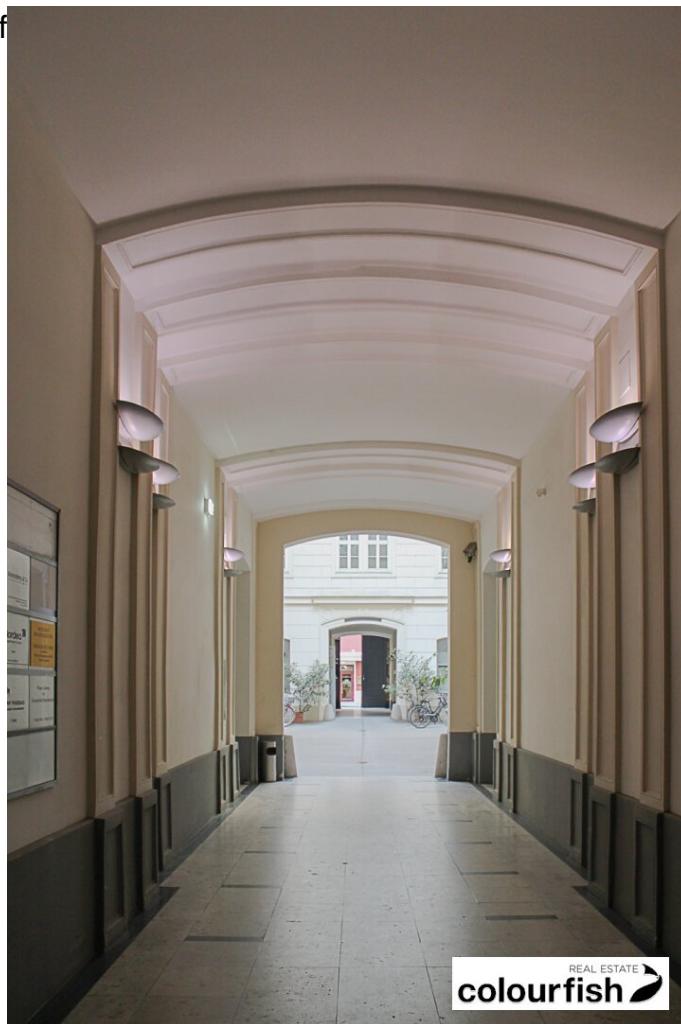
**Sophie Schmück**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





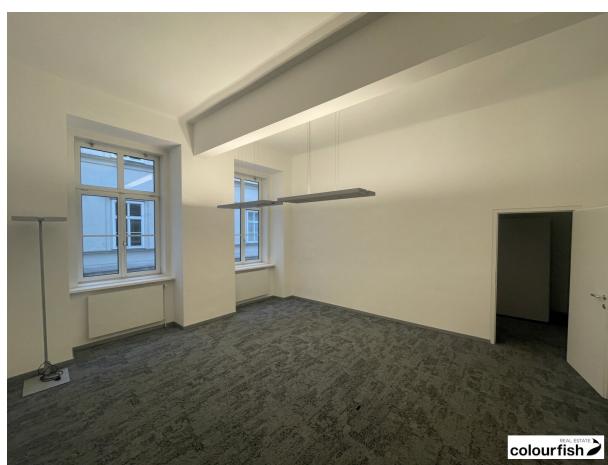
REAL ESTATE  
**colourfish** 



REAL ESTATE  
**colourfish** 

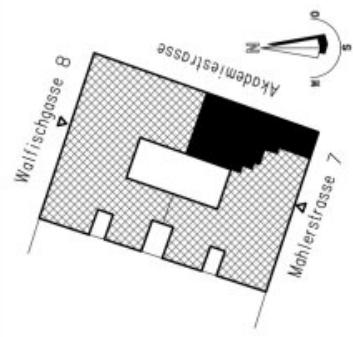


REAL ESTATE  
**colourfish** 



1010 WIEN  
MAHLERSTRASSE 7

1. STOCK  
BÜRO  
TOP 18  
Ca. 194 m<sup>2</sup>

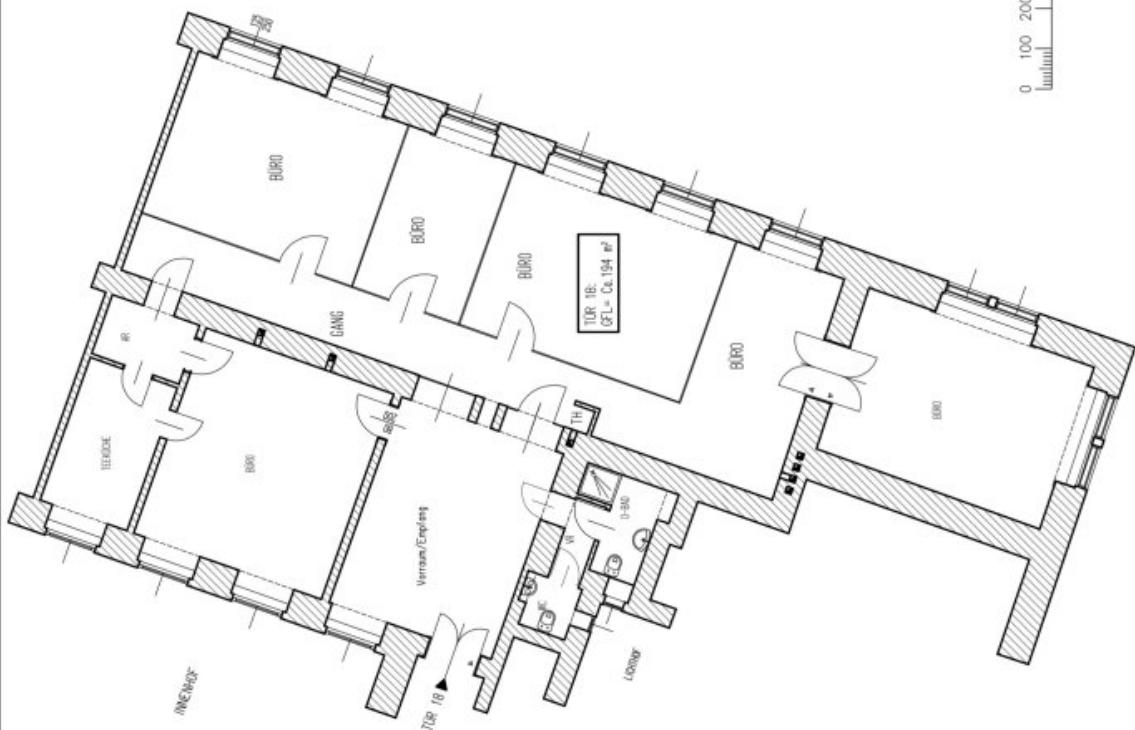


Santner  
Immobilienberatung GmbH  
Technisches Büro - Ingenieurbüro  
Hütteldorfer Strasse 52  
1150 Wien  
Tel. 01/789 01 01  
Fax. 01/789 01 01/20



Plan Nr.: 1-M7-1-T18  
Datum: 13.10.2025  
gez.TZ

0 100 200 300 400 500 CM  
[Scale bar]



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 193 m<sup>2</sup> große Bürofläche in sehr guter Lage des 1. Bezirks. Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Altbau und teilt sich auf in fünf getrennte Bürozimmer, großzügigen Eingangsbereich sowie einer ausgestatteten Teeküche und Sanitärräume. Die Trennwände sind zu einem Großteil aus Glas ausgeführt, das Büro wirkt dadurch sehr hell und freundlich. Die Oberflächen wurden kürzlich saniert, die Büroräume verfügen über eine Kühlung über Deckensplitgeräte. Die Verkabelung vom Vormieter kann übernommen werden und erfolgt über einen Hohlraumboden. Die Heizung erfolgt über einen Holraumboden.

## verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 193 m<sup>2</sup> - netto € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 2,21/m<sup>2</sup>

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

## Ausstattung

- Bürobeleuchtung (Pendelleuchten bzw. Stehleuchten)
- EDV Verkabelung vom Vormieter (Hohlraumboden)
- Teppichboden
- Hoher Anteil an Glastrennwänden
- ausgestattete Teeküche
- Kühlung
- getrennte Sanitäranlagen
- Lift

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U4

Autobus: 2A

Straßenbahn: 1, 2, 71, D, U2Z

## **Individualverkehr:**

zentrale Lage und gute Anbindung über Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap