

Attraktive Bürofläche nahe der Oper



Objektnummer: 7379

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	193,68 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 97,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaltmiete (netto)	4.454,64 €
Kaltmiete	4.882,67 €
Miete / m²	23,00 €
Betriebskosten:	428,03 €
USt.:	976,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



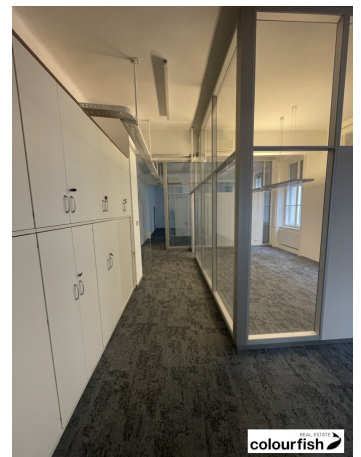
Sophie Schmück

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 für
Verfügung.

gstermin zur

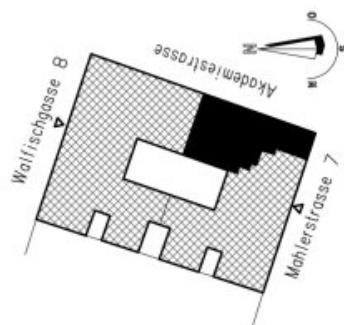






1010 WIEN
MAHLERSTRASSE 7

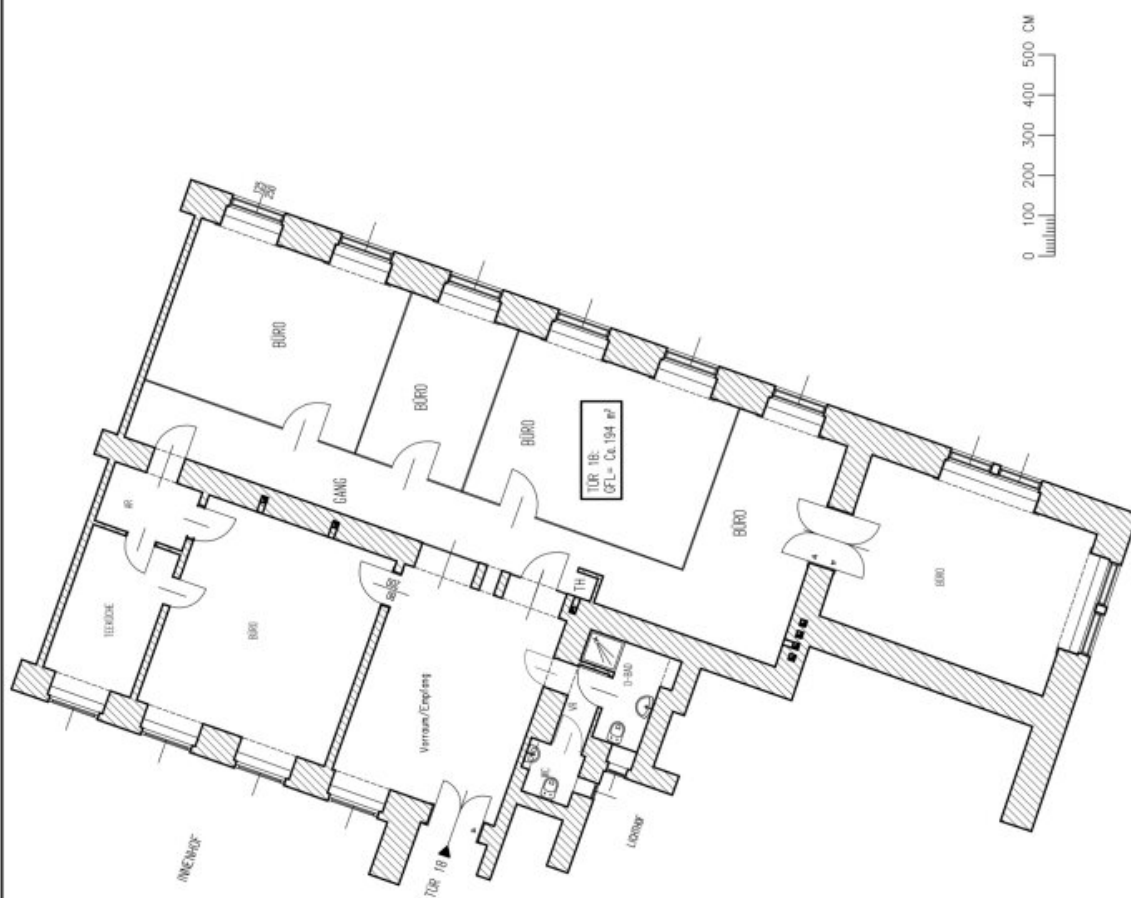
1.STOCK
BÜRO
TOP 18
Ca. 194 m²



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



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 193 m² große Bürofläche in sehr guter Lage des 1. Bezirks. Die Fläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus 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 Vermieter kann übernommen werden und erfolgt über einen Hohlraumboden. Die Heizung erfolgt über einen Holraumboden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

1.OG: ca. 193 m² - netto € 23,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto ca. € 2,21/m²

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.

Ausstattung

- Bürobeleuchtung (Pendelleuchten bzw. Stehleuchten)
- EDV Verkabelung vom Vermieter (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