

**Großzügiges Büro im Gustav-Mahler-Hof | Nähe  
Oper/Kärtnerstrasse/Ringstrasse**



**Objektnummer: 271544696**

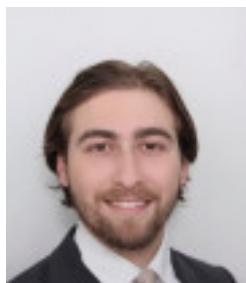
**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mahlerstraße
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	193,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<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.

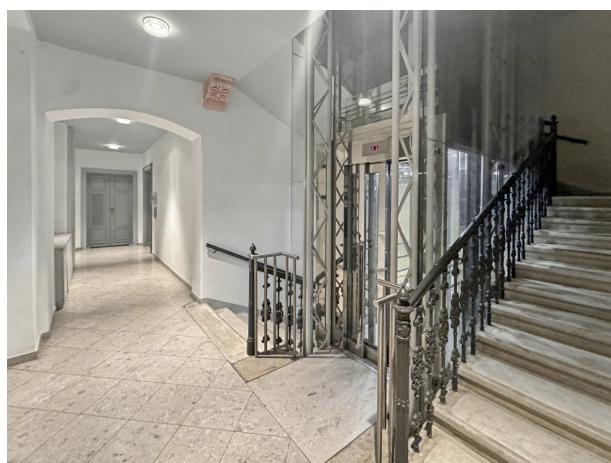
## Ihr Ansprechpartner



**Volchok Nasuev**

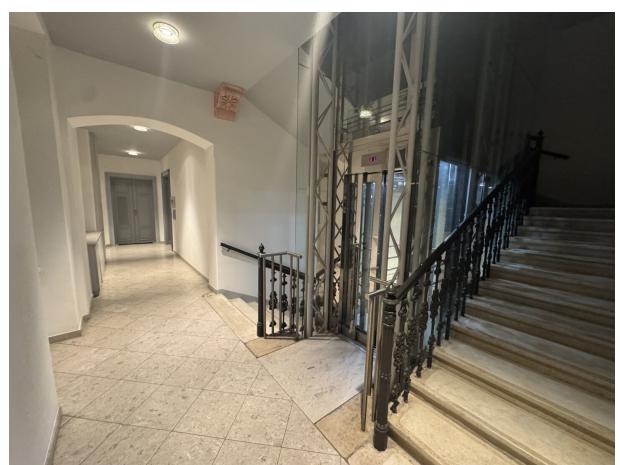
Immobilialis GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

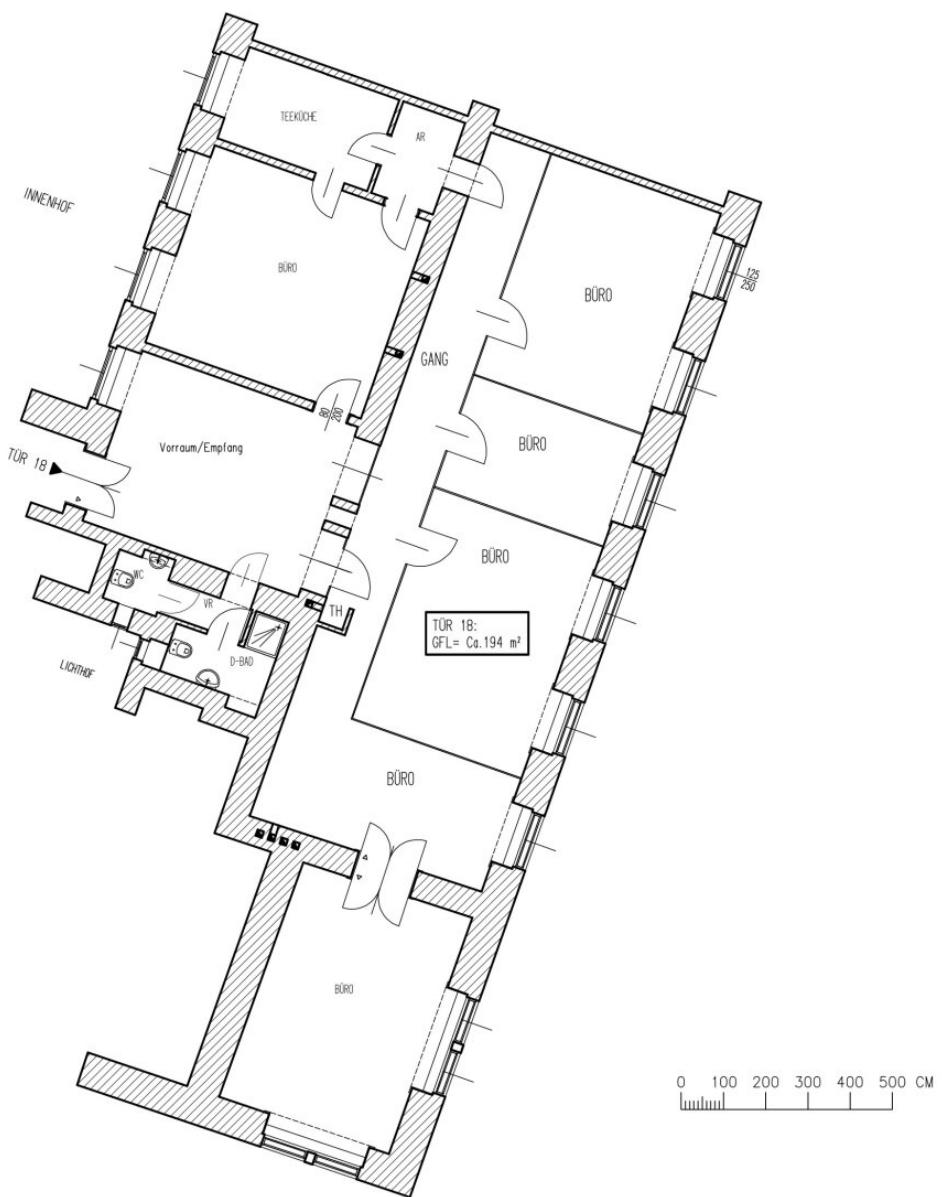












# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Büro liegt im **1. Stock (mit Lift) eines repräsentativen Stilaltbaus** in bester Lage des **1. Bezirkes**. Oper, Kärntner Strasse, sowie die Ringstrassen Galerien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Durch die **ausgezeichnete Lage** und **Anbindung** des Hauses ist die Fläche für Kunden **gut erreichbar** und bietet ein angenehmes Arbeitsumfeld für Sie und Ihre Mitarbeiter.

## Fast Facts:

- Vorraum/Empfangsbereich
- Gang
- 5 Büroräume
- Teeküche
- getrennte Toiletten
- Abstellraum

## Highlights:

- barrierefrei
- zentral begehbar
- perfekte Lage und Anbindung im Herzen Wiens

## **Kosteninformationen:**

- Hauptmietzins [€/m<sup>2</sup>]: 23,00
- Betriebskosten [€/m<sup>2</sup>]: 2,21
- Miete+BK (exkl. MWSt): **4.882,67 EUR**
- Gesamtmiete Brutto (inkl. USt.): 5.859,20 EUR

**Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin (gerne auch spät abends oder am Wochenende)!**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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.