

## **Traumhaftes Kreativbüro auf der MaHü**



**Objektnummer: 7313**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.685,40 €
<b>Kaltmiete</b>	6.987,40 €
<b>Miete / m²</b>	18,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.302,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



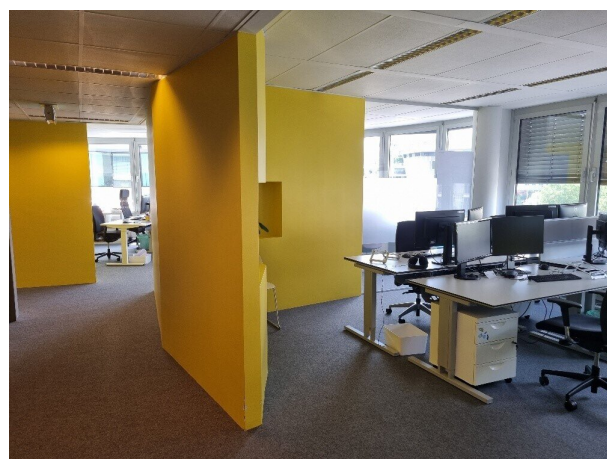
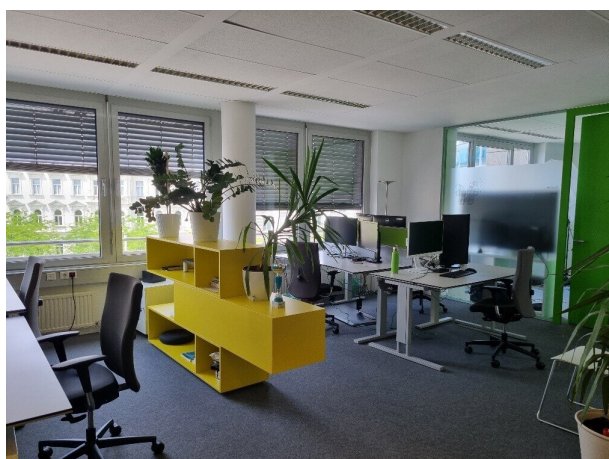
### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende Fläche befindet sich in einem modernen Bürogebäude auf der Mariahilfer Straße in unmittelbarer Nähe zum neugestalteten Westbahnhof.

Die 310m<sup>2</sup> große Etage wurde durch eine renommierte Innenarchitektin mit einem hohen Glasanteil, vor allem aber mit bunten Tischlermöbeln als Raumtrennung, Sitzgelegenheiten und Funktionsmöbeln ausgestattet.

Elektrische Außenjalousien, eine moderne Teeküche, eine Klimatisierung sämtlicher Räume und eine Dusche vervollständigen die extrem hochwertige Ausstattung dieser Bürofläche.

Das Büro ist zur Gänze EDV-verkabelt, womit ein sofortiges Plug&Play für den Mieter möglich ist.

Bei Bedarf könnten auch sämtliche Büromöbel, sprich die elektrisch verstellbaren Tische sowie die Bürosessel und sogar Bildschirme vom Bestandsmieter gegen einen geringen Kostenbeitrag übernommen werden.

Die hauseigene Garage bietet ausreichende Stellplätze.

Der Standort per se bietet die bestmögliche Infrastruktur und öffentliche Anbindung.

**Betriebskosten:** € 4,20/m<sup>2</sup> (inkl. Lift, Heizung und WW)

**Parkplätze:** Preise werden nachgereicht

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahn Linie 5, 6, 9, 18, 52, 58
- U Bahn Linie U3, U6
- Schnellbahn

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Gürtel
- Felberstraße
- Kaiserstraße

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 <500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.