

Repräsentative Bürofläche in prestigeträchtiger Lage in 1010



Objektnummer: 271545138

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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



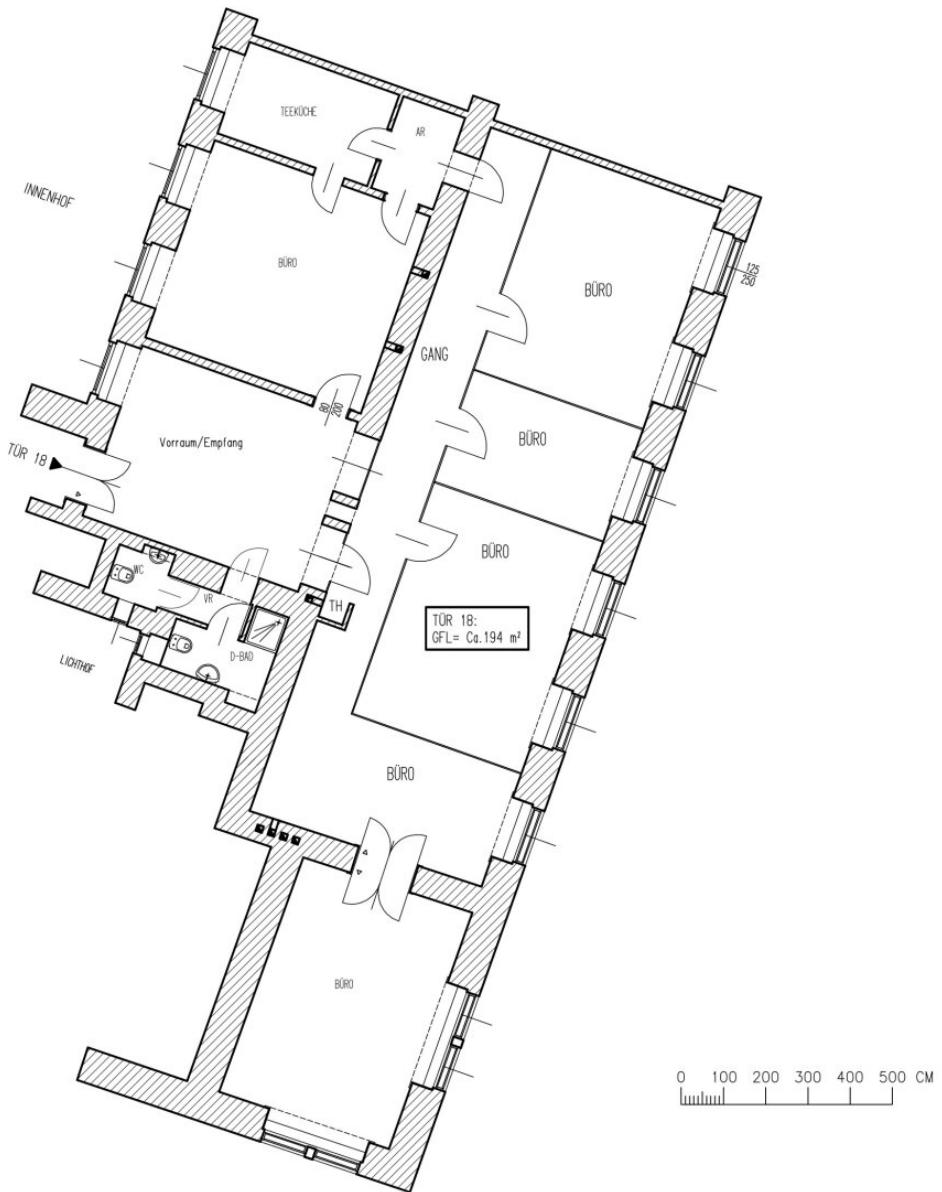
Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilialis GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien









Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Büroeinheit befindet sich im **1. OG** eines **einindrucksvollen Stilaltbaus** in einer der renommiertesten Lagen der Wiener Innenstadt. Ein Lift gewährleistet einen komfortablen und barrierefreien Zugang.

Die unmittelbare Umgebung rund um die Wiener Staatsoper, die Kärntner Straße sowie die Ringstraße steht seit jeher für **höchste Standortqualität** und zählt zu den **gefragtesten Geschäftsadressen** der Stadt. Das exklusive Umfeld mit **sehr guter Infrastruktur, erstklassiger Gastronomie** und internationalen Marken unterstreicht den **repräsentativen Charakter** dieses Bürostandortes.

Die Fläche eignet sich ideal für Unternehmen, die großen Wert auf eine **prestigeträchtige Adresse**, hervorragende Erreichbarkeit und ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Aufteilung:

- Empfangsbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Flur
- 5 Büroräume
- Teeküche
- getrennte Sanitäranlagen
- Abstellraum

Besondere Merkmale:

- repräsentatives Altbaugebäude

- renommierte Innenstadtadresse
- barrierefrei erreichbar
- funktionale Raumstruktur
- ausgezeichnete Infrastruktur

Kostenübersicht:

- Hauptmietzins: € 23,00/m²
- Betriebskosten: € 2,21/m²
- Gesamtmiete netto: € 4.882,67
- Gesamtmiete brutto: € 5.859,20

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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.