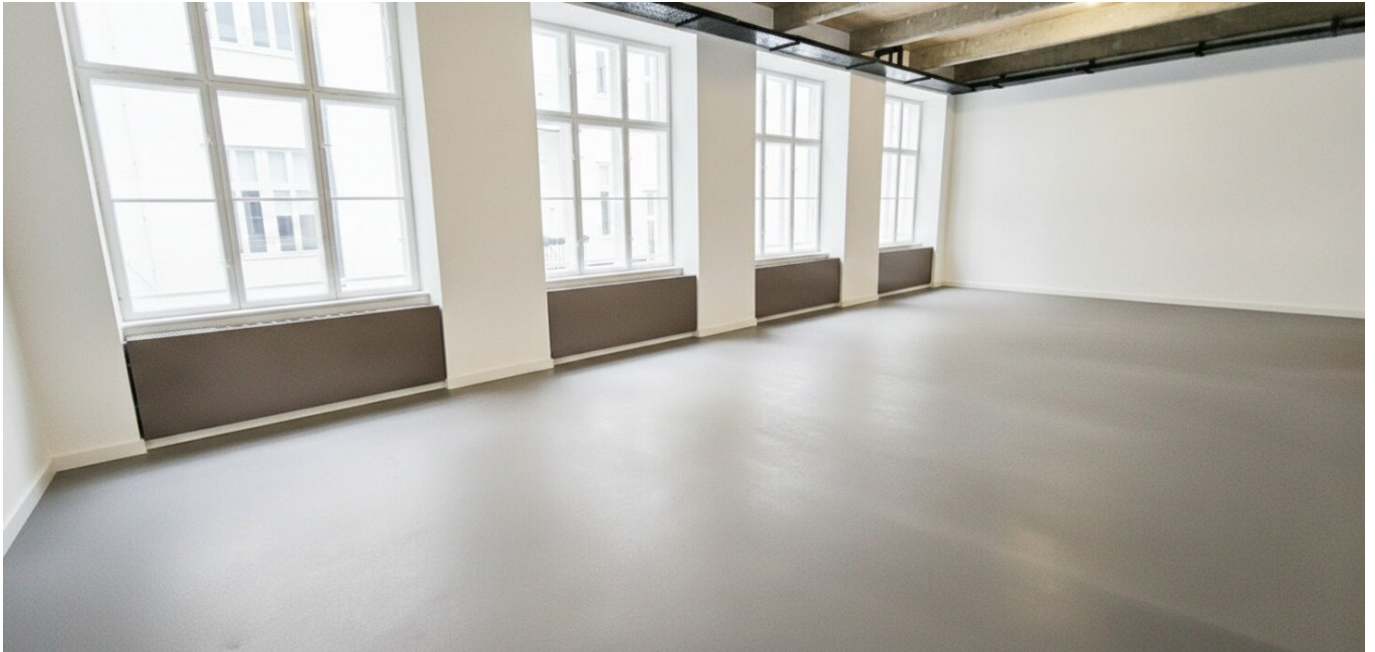


**Loftartige Büro-/Studiofläche mit ca. 111 m<sup>2</sup> - nahe U3  
Neubaugasse**



**Objektnummer: 271545131**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Zollergasse                  |
| Art:                          | Büro / Praxis                |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                    |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Nutzfläche:                   | 111,02 m²                    |
| Zimmer:                       | 1                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 180,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,98                |
| Kaltmiete (netto)             | 2.109,38 €                   |
| Kaltmiete                     | 2.334,59 €                   |
| Miete / m²                    | 19,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 225,21 €                     |
| USt.:                         | 466,92 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

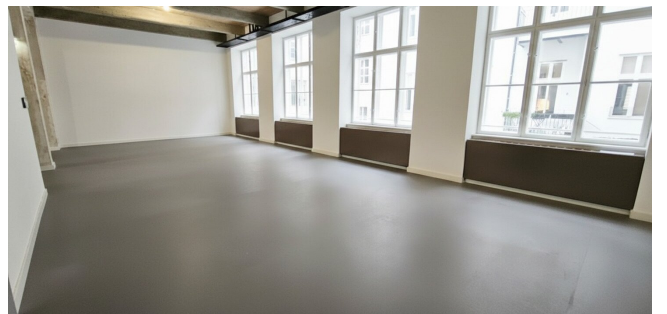
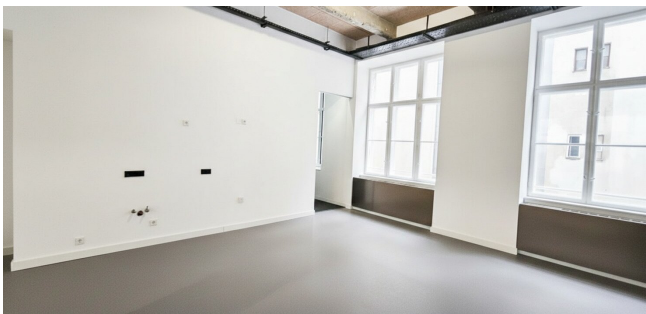
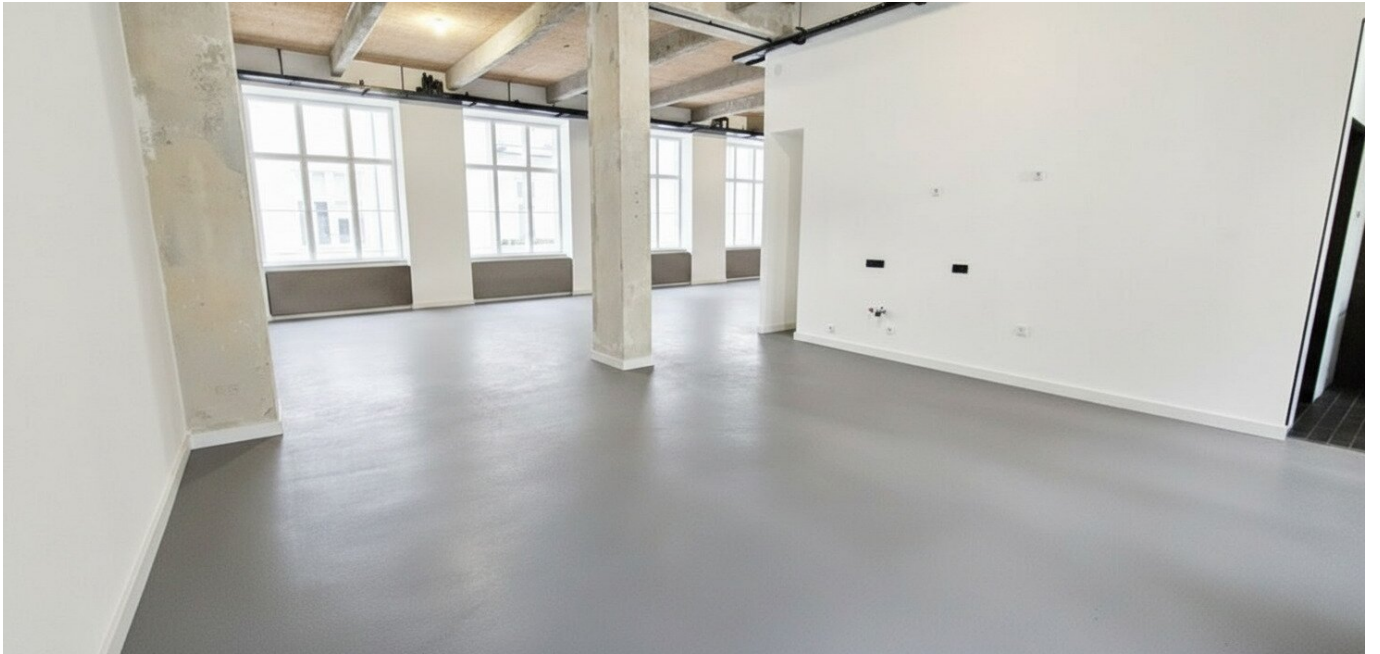
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

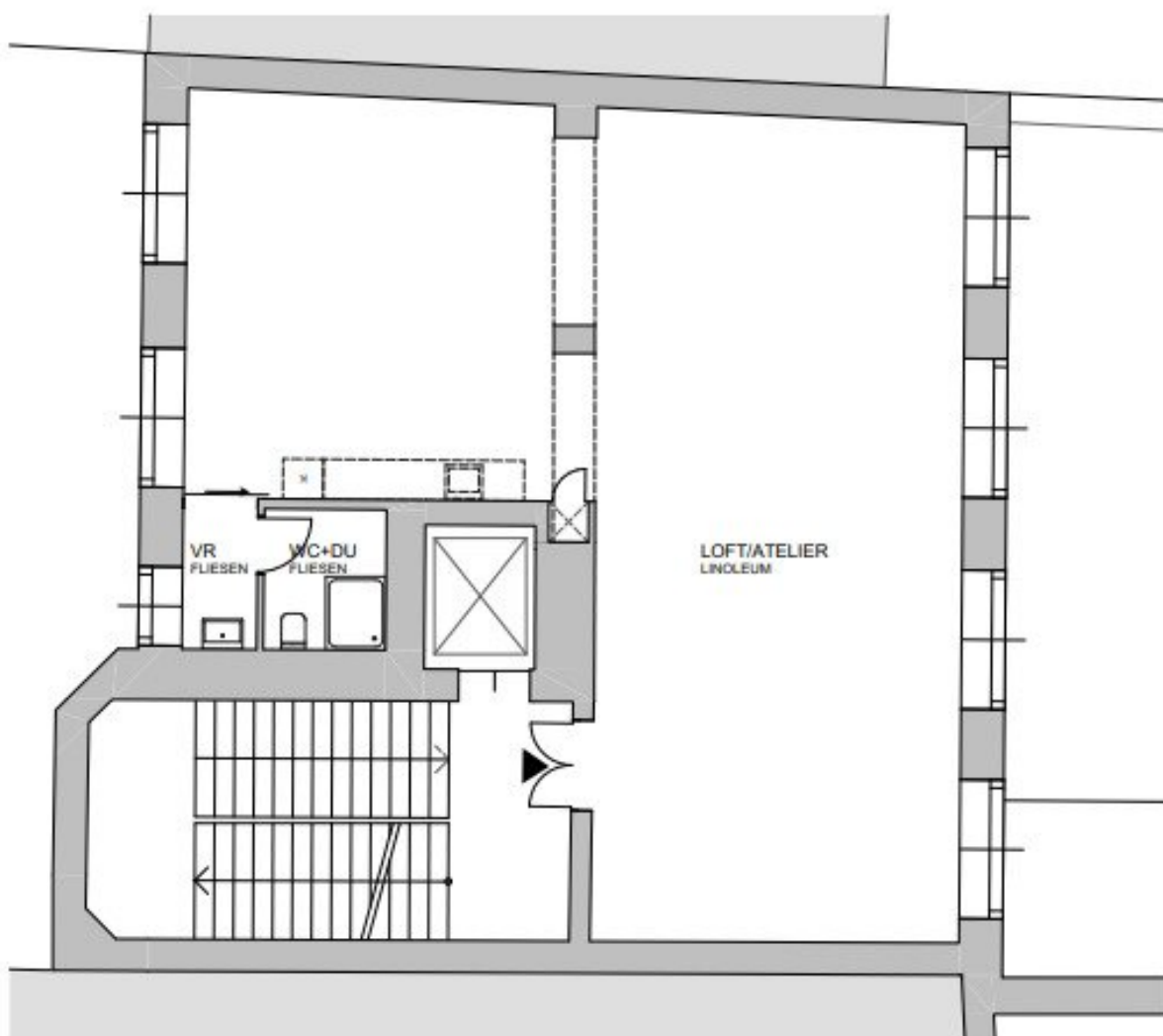
Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10







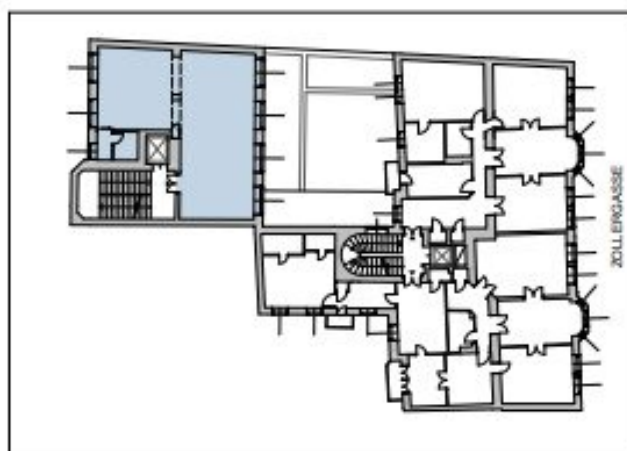




ZOLLERGASSE 9  
1070 WIEN

TOP  
**21**

WOHNNUTZFLÄCHE  
**ca. 111 M<sup>2</sup>**



1.OG

0 1 2 5m

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

angeboten wird eine rund **111 m<sup>2</sup>** große LOFT-Bürofläche im 1. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus, gelegen in unmittelbarer Nähe zur unteren Mariahilfer Straße. Die **U3-Station Neubaugasse** ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Fläche wurde umfassend saniert und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Die offene, **loftartige Gestaltung** verleiht dem Büro einen besonderen Charakter und ermöglicht eine **flexible Nutzung**.

### Ausstattungsmerkmale:

- gefragte Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße
- Erstnutzung nach umfassender Sanierung
- repräsentatives Umfeld mit stilvollem Altbaucharakter
- zeitgemäße, hochwertige Ausstattung
- großzügige, offene Raumstruktur mit Loft-Flair

### Highlights auf einen Blick:

- generalsanierte Fläche im Erstbezug
- Büro in repräsentativem Altbau
- moderner Ausbaustandard auf hohem Niveau

- offenes Raumkonzept mit individuellem Loftcharakter

#### **Kosteninformationen:**

- Miete: 19 EUR / m<sup>2</sup> / netto / Monat
- Betriebskosten: 2,03 EUR / m<sup>2</sup> / netto / Monat
- Die Akontokosten für die Hauszentralheizung betragen derzeit € 0,90 pro Quadratmeter
- Kühlung vorhanden

**Eine Besichtigung ist jederzeit möglich** (auch gerne abends und an Wochenenden)!

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.