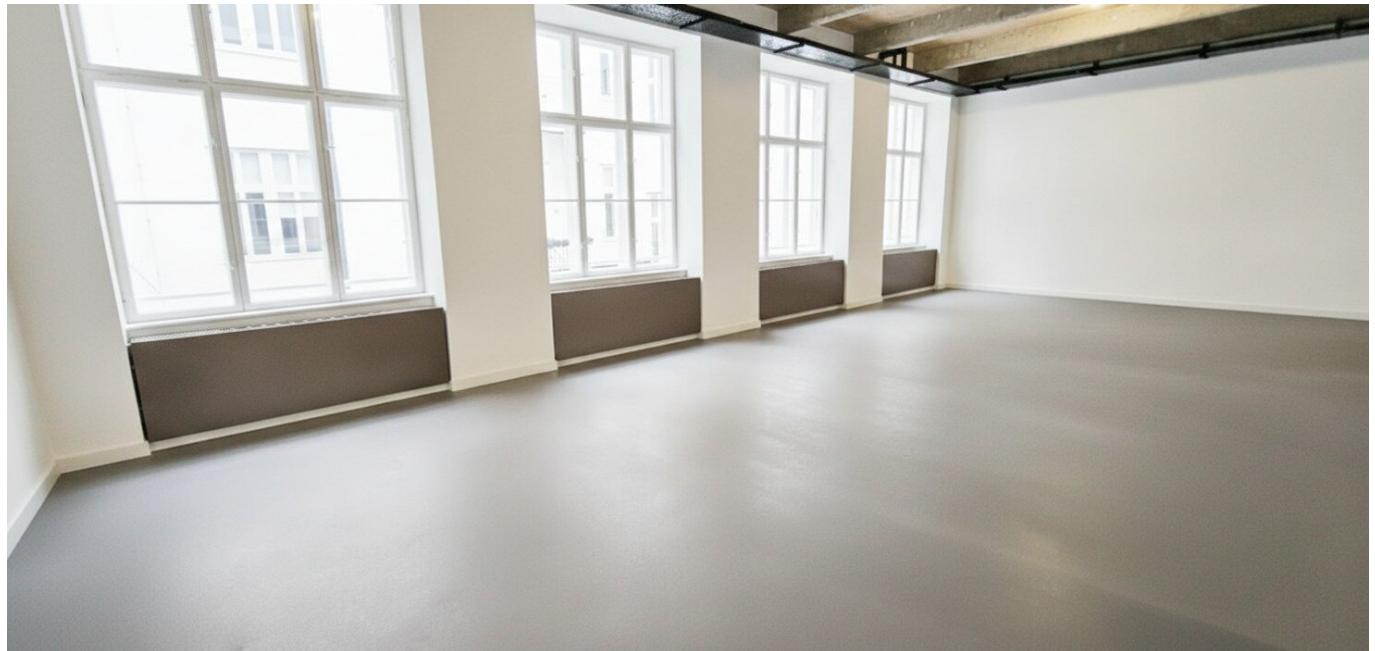


**Loftartige Büro-/Studiofläche mit ca. 111 m² - nahe U3
Neubaugasse**



Objektnummer: 271545131

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zollergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	111,02 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaltmiete (netto)	2.109,38 €
Kaltmiete	2.334,59 €
Miete / m ²	19,00 €
Betriebskosten:	225,21 €
USt.:	466,92 €
Provisionsangabe:	

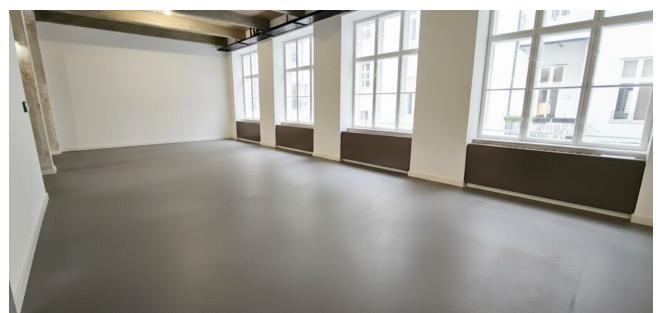
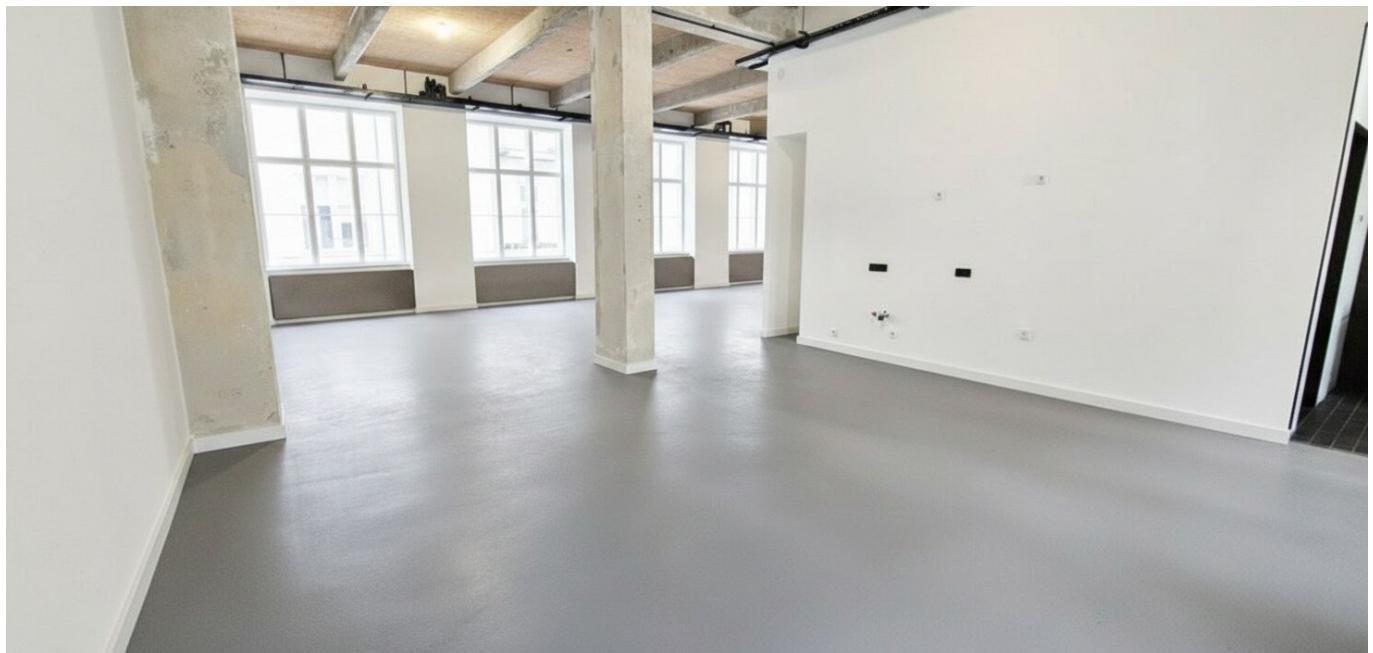
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

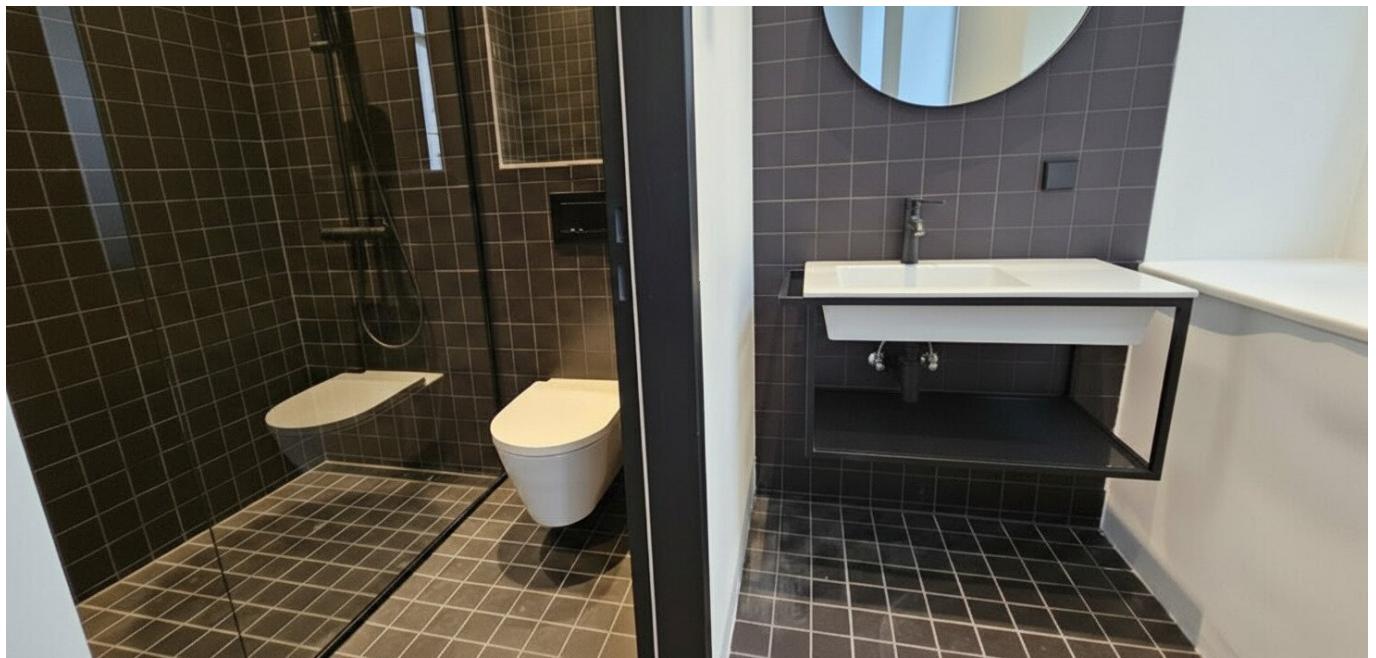


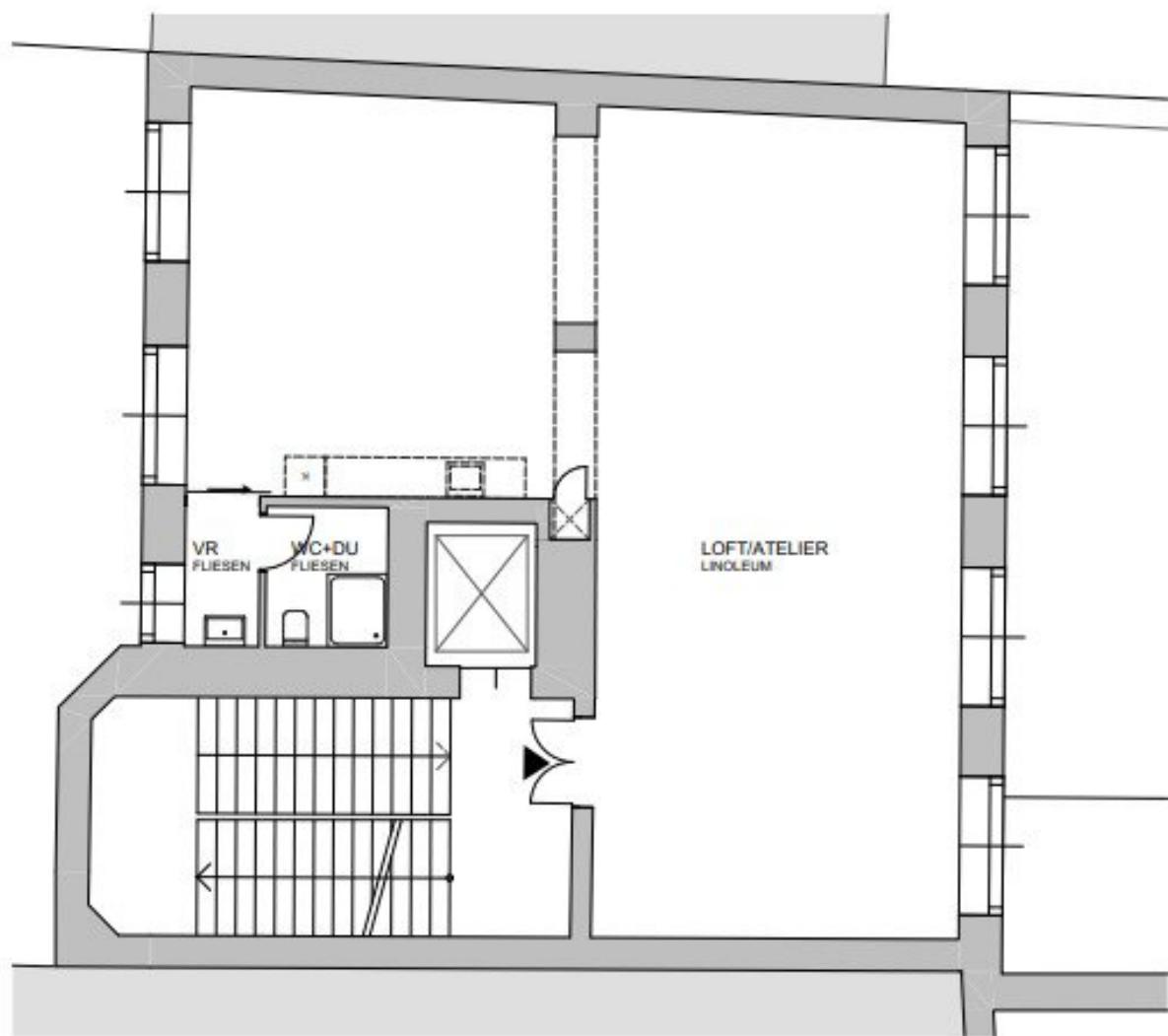
Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilialis GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10





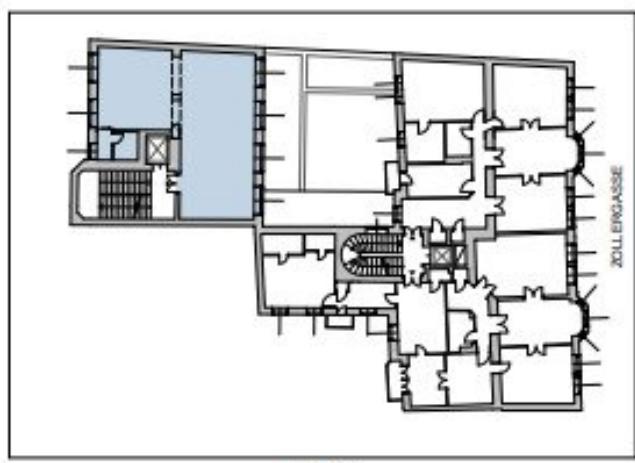




ZOLLERGASSE 9
1070 WIEN

TOP
21

WOHNUTZFLÄCHE
ca. 111 M²



1. OG

0 1 2 5m

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

angeboten wird eine rund **111 m²** 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 / m² / netto / Monat
- Betriebskosten: 2,03 EUR / m² / 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.