

Flexibles Terrassen-Neubaubüro beim Westbahnhof nach Sanierung



Objektnummer: 7475

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	275,85 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	4.386,02 €
Kaltmiete	5.177,71 €
Miete / m²	15,90 €
Betriebskosten:	791,69 €
USt.:	1.035,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Rainer

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

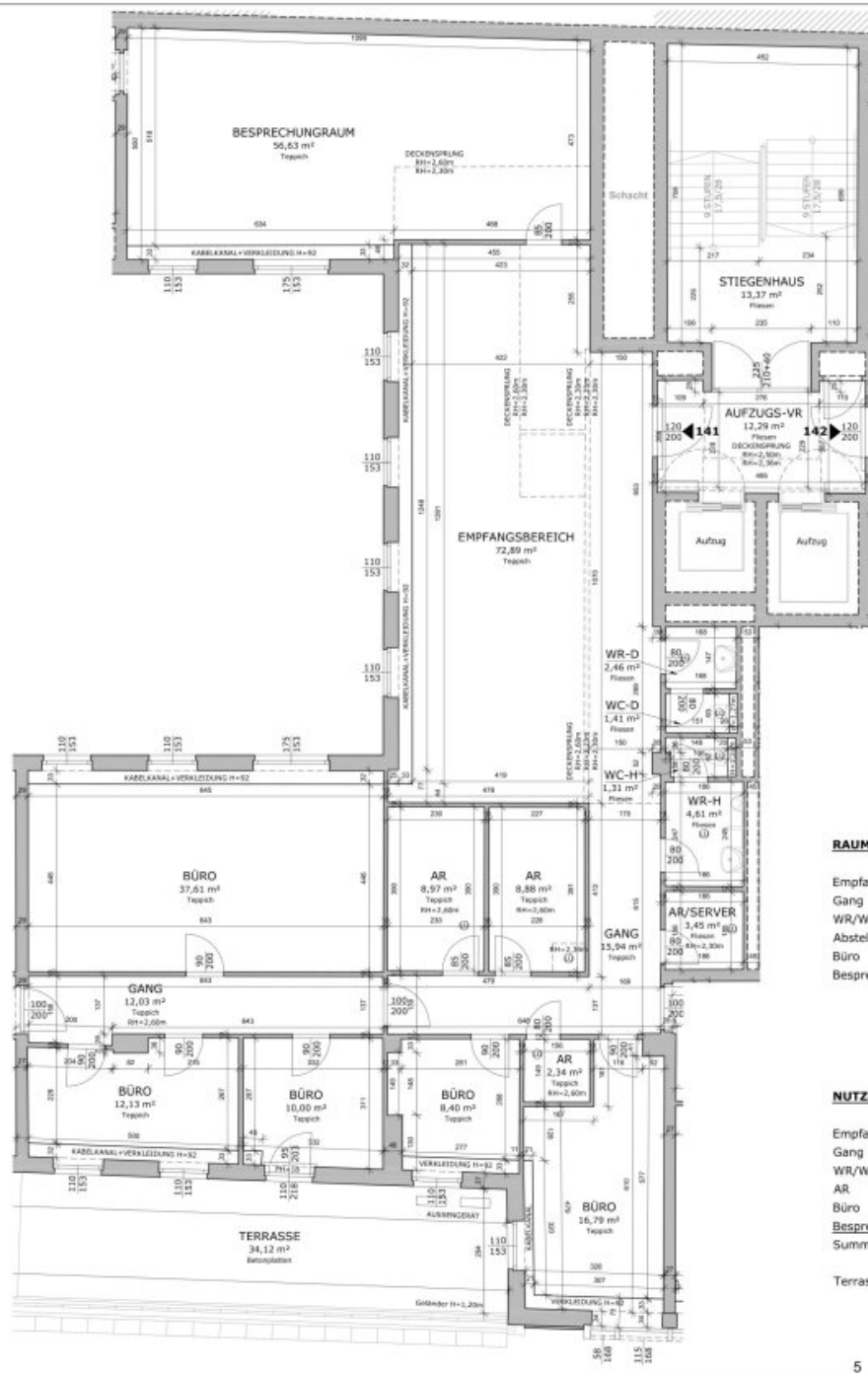
T +43 664 930 40 909
H +43 664 930 40 909

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







RAUMHÖHEN

Empfangsbereich	2,60 m
Gang	2,30 m
WR/WC	2,30 m
Abstellraum	2,30 m
Büro	2,60 m
Besprechung	2,60 m

NUTZFLÄCHEN TOP 141

Empfangsbereich	72,89 m ²
Gang	27,97 m ²
WR/WC	9,79 m ²
AR	23,64 m ²
Büro	84,93 m ²
Besprechung	56,63 m ²
Summe	275,85 m ²
Terrasse	34,12 m ²



GRUNDRISS M 1:100
4. OBERGESCHOSS
TOP 141



www.cadoffice.at

BESTANDSPLAN

projekt: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 123
planinhalt: Grundriss 4. Obergeschoß - Top 141
plannummer: 026_841_BE_114
maßstab: 1:100 planformat: A3

Empfänger	Datum
Strauss Property Management	19.02.2025

Die angegebenen Raumnutzungen im Plan entsprechen dem derzeitigen Bestand.
Für die zukünftige Nutzung verweisen wir, hinsichtlich Raumgrößen und Belegung von
Arbeitsräumen, auf die Arbeit

Da es sich bei den Heizkörper
und der Boden in diesen Bereich
nicht der Raumfläche hinzugeht

DG BE

REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

In bester Lage im 6. Bezirk unweit des Westbahnhofs kommt dieses Büro im 4. Obergeschoß eines attraktiven und gepflegten Neubaus mit einer Gesamtfläche von ca. 276 m² zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch einen effizienten Grundriss und bietet zudem eine Terrasse. Die Einheit wird vom Eigentümer saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden. Von der Dachterrasse genießt man einen wunderbaren Ausblick.

Der Grundriss ist weitestgehend flexibel, Bürokonzepte mit Einzelräumen wie auch mit Gruppenräumen und offenen Bereichen können realisiert werden. Die Fläche ist barrierefrei erreichbar. PKW Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Die Flächen am Standort *Mariahilfer Straße* befinden sich in belebter Lage und sind durch die Nähe zu U6 und U3 sowie Gürtel sehr gut an den Verkehr angebunden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

4. OG Top 141: ca. 276 m² zzgl. ca. 34 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20/m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto netto: € 0,35/m²/Monat

zzgl. Stromkostenkonto

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

3. OG Top 331: ca. 195 m² - Nettomiete € 16,00/m²

4. OG insgesamt ca. 1.072 m² zzgl. ca. 186 m² Terrasse (teilbar) - Nettomiete € 16,50/m²

Top 142: ca. 218 m² - Nettomiete € 16,90/m²

Top 241: ca. 196 m² zzgl. ca. 21 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

Top 242: ca. 190 m² zzgl. ca. 107 m² Terrasse - Nettomiete € 16,90/m²

Top 342: ca. 182 m² zzgl. ca. 24 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

7. OG Top 171 ca. 266 m² - Nettomiete: € 17,50/m²/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20/m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto netto: € 0,35/m²/Monat

zzgl. Stromkostenkonto

Alle Preise verstehen sich zzgl 20% USt.

Die Vermietung erfolgt befristet.

Ausstattung

- Kühlung über Fancoils
- getrennte erneuerte Sanitärbereiche
- neuer Teppichboden
- Terrasse
- neue LED Bürobeleuchtung
- Leerverrohrung über Fensterbank-Kabelkanäle
- Lift

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3, U6

Autobus: 13A, 14A

Straßenbahn: 5, 9, 18, 52, 60

Individualverkehr:

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Höhere Schule <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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap