# Dachterrassen-Neubaubüro beim Westbahnhof nach Sanierung




**Objektnummer: 7477**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Nutzfläche:** | 196,46 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,97 |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.123,71 € |
| **Kaltmiete** | 3.687,55 € |
| **Miete / m²** | 15,90 € |
| **Betriebskosten:** | 563,84 € |
| **USt.:** | 737,51 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



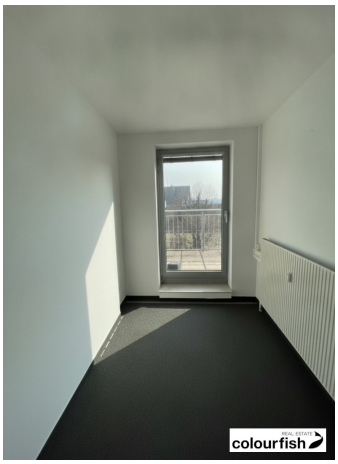
**Florian Rainer**

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

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

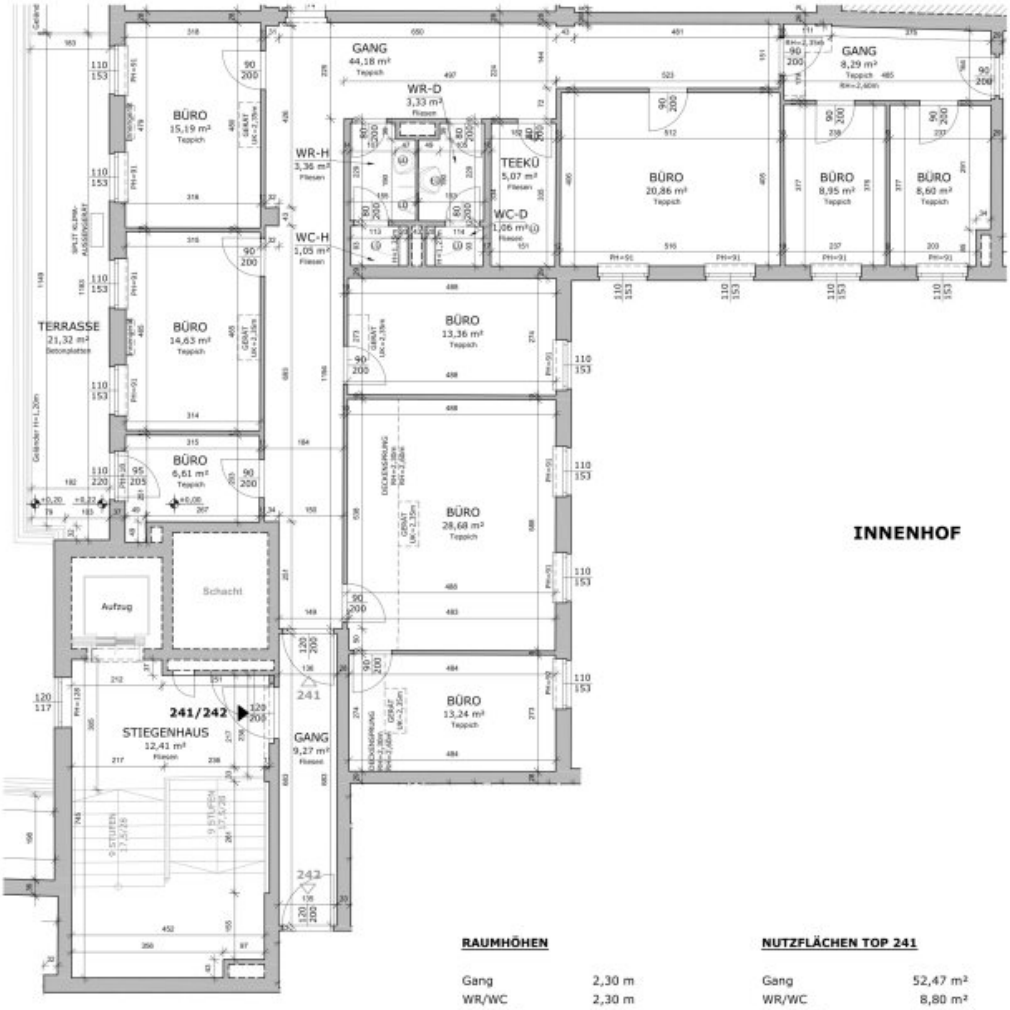

KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish








**RAUMHÖHEN**

| | |
|---|---|
| Gang | 2,30 m |
| WR/WC | 2,30 m |
| Teeküche | 2,30 m |
| Büro | 2,60 m |

**NUTZFLÄCHEN TOP 241**

| | |
|---|---|
| Gang | 52,47 m² |
| WR/WC | 8,80 m² |
| Teeküche | 5,07 m² |
| Büro | 130,12 m² |
| Summe | 196,46 m² |
| Terrasse | 21,32 m² |

0 5 10 m

GRUNDRISS M 1:100
4. OBERGESCHOSS
TOP 241

CAD OFFICE
www.cadoffice.at

# BESTANDSPLAN

| | | | |
|---|---|---|---|
| projekt: | 1060 Wien, Mariahilfer Straße 123 | | |
| planinhalt: | Grundriss 4. Obergeschoß - Top 241 | | |
| 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 Belichtung von Arbeitsräumen, auf die Arbei

Da es sich bei den Heizkörper und der Boden in diesen Bere nicht der Raumfläche hinzuge

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. 196 m² zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch einen effizienten Grundriss und wird vom Eigentümer saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden. Von der Dachterrasse genießt man einen wunderschönen Blick Richtung Südwesten.

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

Betriebskostenakonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenakonto: netto € 1,20/m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenakonto netto € 0,35/m²

zzgl. Stromkostenakonto

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

**zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

3. OG Top 331: ca. 295 m² - Nettomiete € 16,00/m²

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

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

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

Betriebskostenakonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenakonto: netto € 1,20/m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenakonto netto € 0,35/m²

zzgl. Stromkostenakonto

*Alle Preise verstehen sich zzgl 20% USt.*

Die Vermietung erfolgt befristet.

**Ausstattung**

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

**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