

## **Dachterrassen-Neubaubüro beim Westbahnhof nach Sanierung**



REAL ESTATE  
**colourfish**

**Objektnummer: 7477**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	196,46 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.123,71 €
<b>Kaltmiete</b>	3.687,55 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	563,84 €
<b>USt.:</b>	737,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





**INNENHOF**

**RAUMHÖHEN**

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

**NUTZFLÄCHEN TOP 241**

Gang	52,47 m <sup>2</sup>
WR/WC	8,80 m <sup>2</sup>
Teeküche	5,07 m <sup>2</sup>
Büro	130,12 m <sup>2</sup>
Summe	196,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,32 m <sup>2</sup>



**GRUNDRISS M 1:100**  
**4. OBERGESCHOSS**  
**TOP 241**

 www.cadoffice.at		<b>BESTANDSPLAN</b>	
		projekt: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 123 planinhalt: Grundriss 4. Obergeschoß - Top 241 plannummer: 026_841_BE_114	
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 Arbeit		DG BE REAL ESTATE 	
Da es sich bei den Heißkörper und der Boden in diesen Bereich nicht der Raumfläche hinzugeht			

## 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 m<sup>2</sup> 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:**

Top 241: ca. 196 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 21 m<sup>2</sup> Terrasse - Nettomiete € 15,90/m<sup>2</sup>

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20/m<sup>2</sup>/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto netto € 0,35/m<sup>2</sup>

zzgl. Stromkostenkonto

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

### **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

1. OG ca. 84 m<sup>2</sup> netto € 13,00/m<sup>2</sup> pro Monat

4. OG insgesamt ca. 1.072 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 186 m<sup>2</sup> Terrasse (teilbar) - Nettomiete € 16,50/m<sup>2</sup>

Top 141: ca. 276 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 34 m<sup>2</sup> Terrasse - Nettomiete € 15,90/m<sup>2</sup>

Top 142: ca. 218 m<sup>2</sup> - Nettomiete € 16,90/m<sup>2</sup>

Top 242: ca. 190 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 107 m<sup>2</sup> Terrasse - Nettomiete € 16,90/m<sup>2</sup>

Top 342: ca. 182 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 24 m<sup>2</sup> Terrasse - Nettomiete € 15,90/m<sup>2</sup>

7. OG ca. 266 m<sup>2</sup> - Nettomiete: € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20/m<sup>2</sup>/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto netto € 0,35/m<sup>2</sup>

zzgl. Stromkostenkonto

*Alle Preise verstehen sich zzgl 20% USt.*

Die Vermietung erfolgt befristet.

### **Ausstattung**

- Kühlung über Deckensplittergeräte
- 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