

## Bürofläche in bester Lage auf Mariahilfer Straße



**Objektnummer: 6376**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	332,02 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.063,31 €
<b>Kaltmiete</b>	6.042,77 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	979,46 €
<b>USt.:</b>	1.208,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM 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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 332 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 2. Obergeschoss im Neubautrakt eines attraktiven Büro- und Geschäftskomplex direkt auf der Mariahilfer Straße. Die Bürofläche wird vom Eigentümer saniert, mieterspezifische Wünsche können abhängig vom Zeitplan berücksichtigt werden. Die Büroräume orientieren sich zu den absolut ruhigen Innenhöfen. Die einzelnen Gebäudeteile werden durch eine großzügige Passage im Erdgeschoß erschlossen. Die zentrale Lage direkt an der Mariahilfer Straße mit der nur wenige Meter entfernten U3 Station "Zieglergasse" sorgt für eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit PKW Stellplätze angemietet werden.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

Stiege 3, 2.OG: ca. 332 m<sup>2</sup> - netto € 15,25/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto pro Monat: € 2,95/m<sup>2</sup>

Heiz- und Kühlkostenkonto pro Monat: € 1,25/m<sup>2</sup>

### zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

Stiege 1, 5.OG: ca. 145 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stiege 2, 3.OG: ca. 66 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stiege 4, 1.OG: ca. 69 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stiege 4, 2.OG: ca. 170 m<sup>2</sup> - netto € 15,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stiege 4, 2.OG: ca. 68 m<sup>2</sup> - netto € 17,50/m<sup>2</sup>/Monat

Stiege 4, 3.OG: ca. 153 m<sup>2</sup> - netto € 16,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskostenkonto pro Monat: € 2,95/m<sup>2</sup>

Heiz- und Kühlkostenkonto pro Monat: € 1,25/m<sup>2</sup>

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- Kühlung

- Lift
- Tiefgarage im Haus
- Teeküchenanschlüsse
- Getrennte Sanitäreinheiten
- Bürobeleuchtung
- Fußbodenkabelkanäle

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap