

## **Alt- und Neubauf Flächen in bester Lage**



**Objektnummer: 6646**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	67,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.181,75 €
<b>Kaltmiete</b>	1.465,37 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Das repräsentative Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage in einer der meist frequentierten und beststrukturierten Einkaufsstraßen Europas. Das Gebäude ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar (Zugang U3 direkt vor dem Objekt, Verkehrsknoten Westbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt).

Die zur Verfügung stehenden Büroflächen werden selbstverständlich saniert an den neuen Mieter übergeben.

Das infrastrukturelle Umfeld mit Restaurants, Shops, Einkaufszentren und Kinos zählt zu den besten in Wien, eine Geschäftspassage befindet sich direkt im Haus.

Die Liegenschaft verfügt über eine großzügige hauseigene Tiefgarage.

### Verfügbare Flächen / Miete:

- Lager (KG): 448m<sup>2</sup> --- € 6,00/m<sup>2</sup>
- Büro 1. OG / Stiege 3 / Top 51: 165,79m<sup>2</sup> --- € 15,75/m<sup>2</sup>
- Büro 2. OG / Stiege 3 / Top 53 + Top 54: 332,02m<sup>2</sup> --- € 15,25/m<sup>2</sup>
- Büro 2. OG / Stiege 4 / Top 64A: 67,53m<sup>2</sup> --- € 17,50/m<sup>2</sup>
- Büro 3. OG / Stiege 2 / Top 46a: 66,43m<sup>2</sup> --- € 16,50/m<sup>2</sup>

**Betriebskosten Lager:** € 2,80/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung)

**Betriebskosten Büro:** € 4,20/m<sup>2</sup> (inkl. Heizung & Kühlung)

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 13A, 14A, 57A
- Straßenbahn Linie 5, 9, 18, 52, 58
- U-Bahn Linie 3, 6

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Gumpendorfer Straße
- Gürtel

## **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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.