

## **Das all inclusive Büro direkt auf der Mariahilfer Straße**



IMG\_20240528\_134719\_

**Objektnummer: 141/80916**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	7.019,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.462,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.246,95 €
<b>Heizkosten:</b>	140,25 €
<b>USt.:</b>	1.169,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 BMM

## Ihr Ansprechpartner



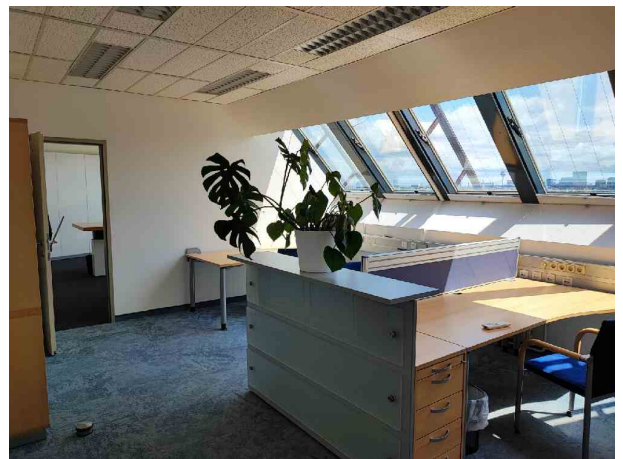
**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

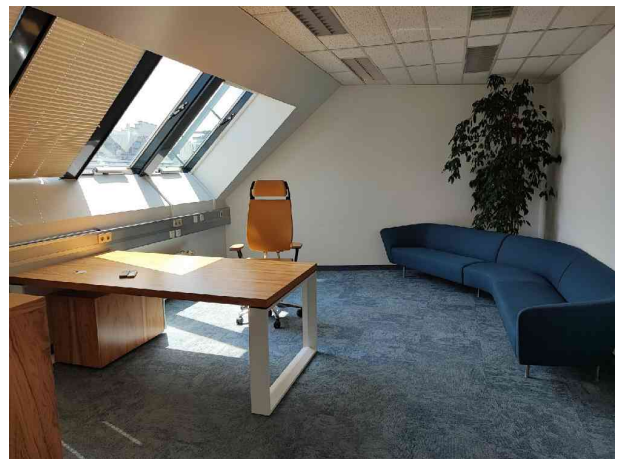
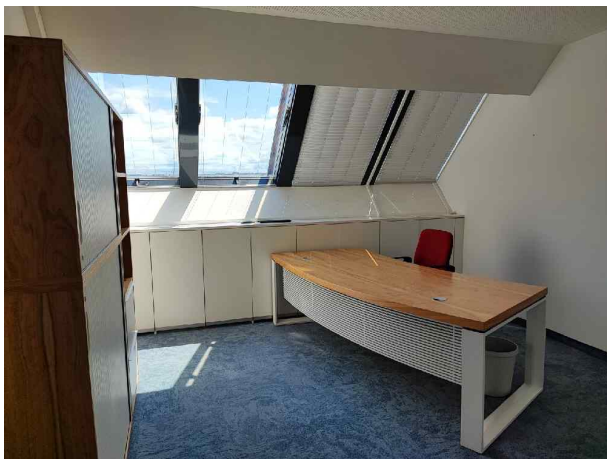
T +4318949749 659

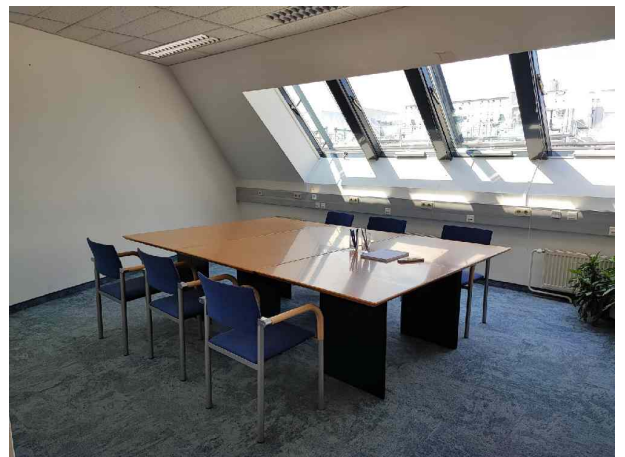
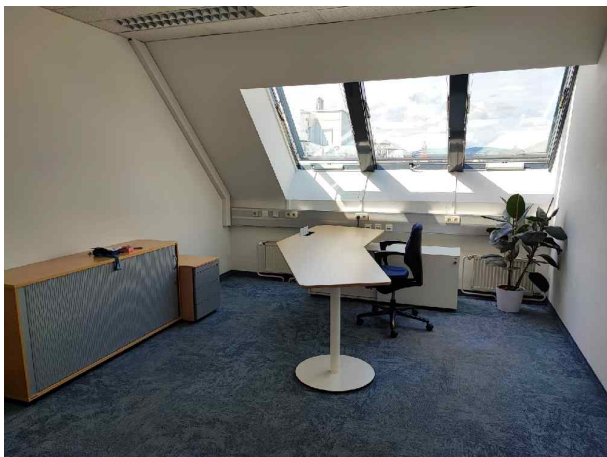
H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

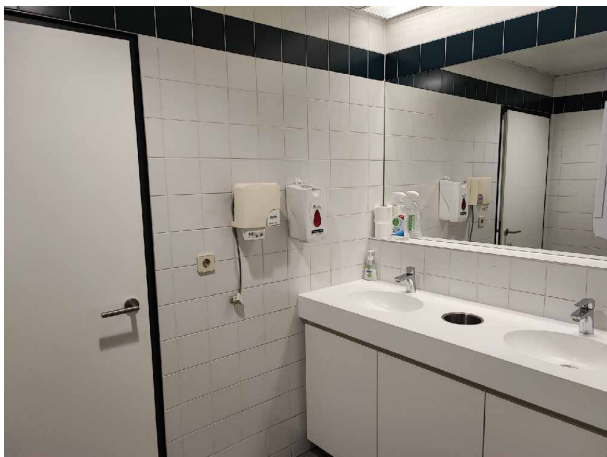


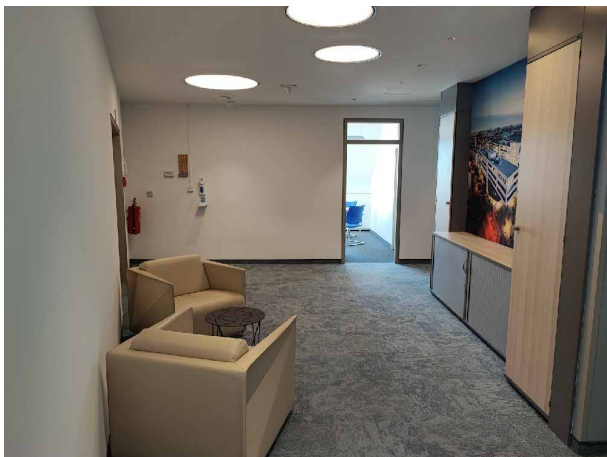












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie hier Ihren neuen zentrumsnahen Firmenstandort direkt auf der Mariahilfer Straße!

Die angegebene Gesamtmiete ist eine all inklusive Miete sprich inkl. den Heiz- und Stromkosten!

Dieses exklusive Dachgeschossbüro befindet sich im 7. Stock eines Bürogebäudes welches auf der Mariahilfer Straße liegt. Mit einer Fläche von ca. 255 m<sup>2</sup> ist es groß genug und optimal aufgeteilt um Ihnen ein produktives und modernes Arbeitsumfeld zu ermöglichen.

Das Büro wird möbliert vermietet und ist hochwertig ausgestattet mit massiven Möbeln, massiven Bürotüren, einem separierten Serverraum, Geschlechtergetrennte WC-Anlagen und eine voll ausgestattete Teeküche mit Siemens-Geräten stehen Ihnen zur Verfügung. Nach Absprache kann das Büro auch unmöbliert vermietet werden. Die Innen- und Außenjalousien an den Fenstern bieten Ihren Mitarbeitern optimalen Sonnenschutz und sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima. Zusätzlich sind alle Büroräume mit einer Klimaanlage ausgestattet sollte es dennoch einmal zu heiß werden.

Das Büro selbst umfasst 6 Büroräume und ein separates Besprechungszimmer. Die Räume haben zwischen 16 und 26 m<sup>2</sup> und das Besprechungszimmer ist ca. 28 m<sup>2</sup> groß. Es besteht auch die Möglichkeit, einzelne Räume anzumieten weshalb es auch für Start-Ups geeignet ist.

Ihre Kunden können Sie bequem mit dem Lift erreichen und werden von Ihnen im großzügigen Empfangsbereich, welcher mit ca. 32 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert ist.

Dadurch das Bürogebäude zwischen den zwei U-Bahn Stationen Neubaugasse und Museumsquartier liegt, können Ihre Kunden sowie Mitarbeiter bequem öffentlich anreisen. Sollten Sie mit dem Auto anreisen, gibt es in der hauseigenen Tiefgarage noch diverse Stellplätze zur Anmietung.

Die Mariahilfer Straße bietet Ihren Mitarbeitern auch alles was für das tägliche Leben benötigt wird was auch beim Mitarbeiter Recruiting immer wichtiger wird sowie zur Work Life Balance beiträgt.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihren Firmenstandort in eine der begehrtesten Lagen Wiens zu verlagern.

Kontaktieren Sie mich noch heute und erfahren Sie mehr über Ihren potenziellen neuen Firmenstandort!





## **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.