

## **Traumhafter Altbau in Bestlage – plug&play**



**Objektnummer: 6883**

**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>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	111,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.020,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.776,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	756,00 €
<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







## Objektbeschreibung

Dieser beeindruckende Altbau befindet sich mitten auf der Mariahilfer Straße und punktet mit bester Infrastruktur und exzellenter öffentlicher Anbindung.

Der monumentale Hof glänzt mit sparsam angebrachten Blattgirlanden und Kränzen, Erker und mehrfach gebrochene Dachgiebel sowie eine Gliederung durch Pilaster bewirken einen repräsentativen Charakter dieses mächtigen Straßenhofes.

Das historische Gebäude wurde in den vergangenen Jahren immer wieder innen sowie außen saniert und zeitgerecht und modern ausgestattet.

Die verfügbare Bürofläche bietet auf 2 Etagen gesamt 960m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei in der unteren Etage 780m<sup>2</sup> und in der oberen Ebene 180m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Unterschiedliche Zimmergrößen bieten für ein Gros von Interessenten bestmögliche Arbeitsbedingungen.

Das Büro per se wurde vor wenigen Jahren vom Eigentümer unter hohem Kapitalaufwand generalsaniert. So wurden die beiden Etagen mittels einer internen Treppe verbunden, in allen Räumen eine Klimatisierung installiert und hochwertige Parkettböden mit integrierten Kabelkanälen verlegt. Mehrere Teeküchen und eine Dusche waren selbstverständlich.

Der Bestandsmieter hat in sämtlichen Büroräumen Akustikvorhänge montiert, um speziell in den größeren Zimmern für perfekte Arbeitsbedingungen zu sorgen.

Eine EDV-Verkabelung am neuesten Stand der Technik in Verbindung mit einer Glasfaseranbindung garantiert einerseits maximale Bandbreite, andererseits vor allem ein sofortiges Plug&Play.

Durch die perfekte Lage auf der Mariahilfer Straße erreicht man in nur wenigen Minuten zahlreiche Supermärkte, Restaurants, Kaffees und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Anbindung könnte ebenso kaum besser sein, durch die U3 Station Neubaugasse, welche sich quasi vor der Haustür befindet. Zukünftig werden auch die U2 und U5 unmittelbar halten.

Auch die Autofahrer kommen nicht zu kurz, denn es besteht ein direkter Zugang zu einer Parkgarage.

Bei Bedarf können die beiden Etagen auch gesondert angemietet werden respektive gibt es auch die Möglichkeit, die Einheit in zwei Teilflächen von in etwa 600m<sup>2</sup> respektive 360m<sup>2</sup> zu teilen.

#### **Verfügbare Flächen:**

- 1. OG: 780,00m<sup>2</sup> --- € 19,50/m<sup>2</sup>
- 2. OG: 180,00m<sup>2</sup> --- € 19,50/m<sup>2</sup>
  
- Gesamt: 960,00m<sup>2</sup> --- € 19,50/m<sup>2</sup>

2. alternative Teilbarkeit: 1. OG --- ~ 360,00m<sup>2</sup>

4. alternative Teilbarkeit: 1. OG/ 2. OG --- ~ 600,00m<sup>2</sup>

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 13A, 57A
- U-Bahn Linie 3 und 5 (ab 2026) und 2 (ab 2028)

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Gumpendorfer Straße
- Windmühlgasse
- Getreidemarkt
- ehemalige 2-er Linie

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 <1.500m

### **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 <4.500m

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.