

**GESAMTE FLÄCHE AUF EINER EBENE - EXKLUSIVE  
LAGE - ORDINATION / ÄRZTEZENTRUM - BÜROFLÄCHE  
MIT 657 m<sup>2</sup> - LICHTDURCHFLUTET - ARBEITEN IN DER  
BELIEBTESTEN MARIAHILFER STRASSE**



**Objektnummer: 4464**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zieglergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	657,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	657,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	657,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
WC:	6
Kaltmiete (netto)	7.228,30 €
Kaltmiete	9.040,00 €
Betriebskosten:	1.811,70 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

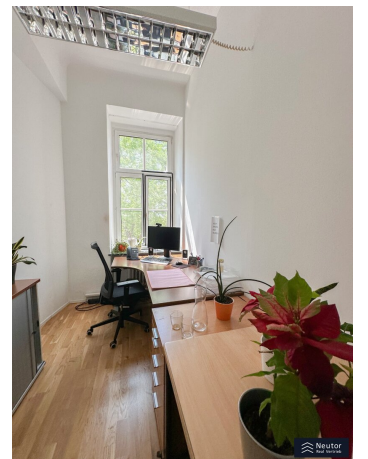
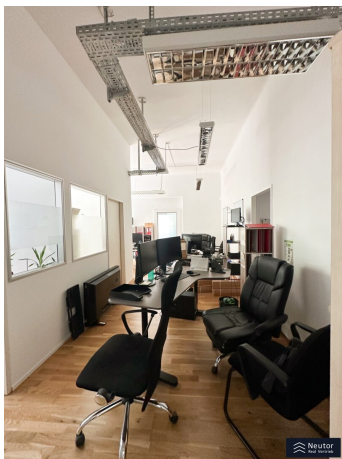


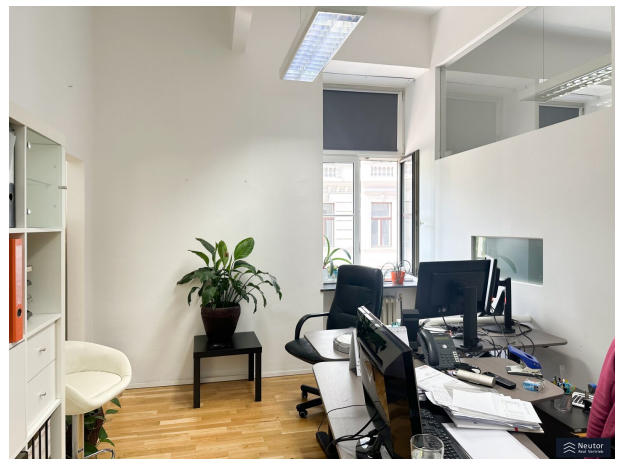
**Manuel Hausberger**

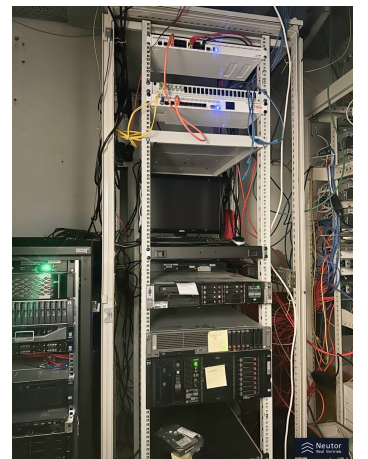
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

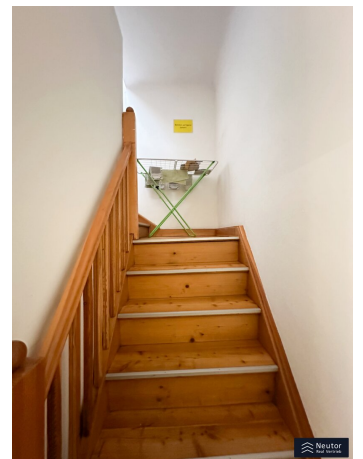
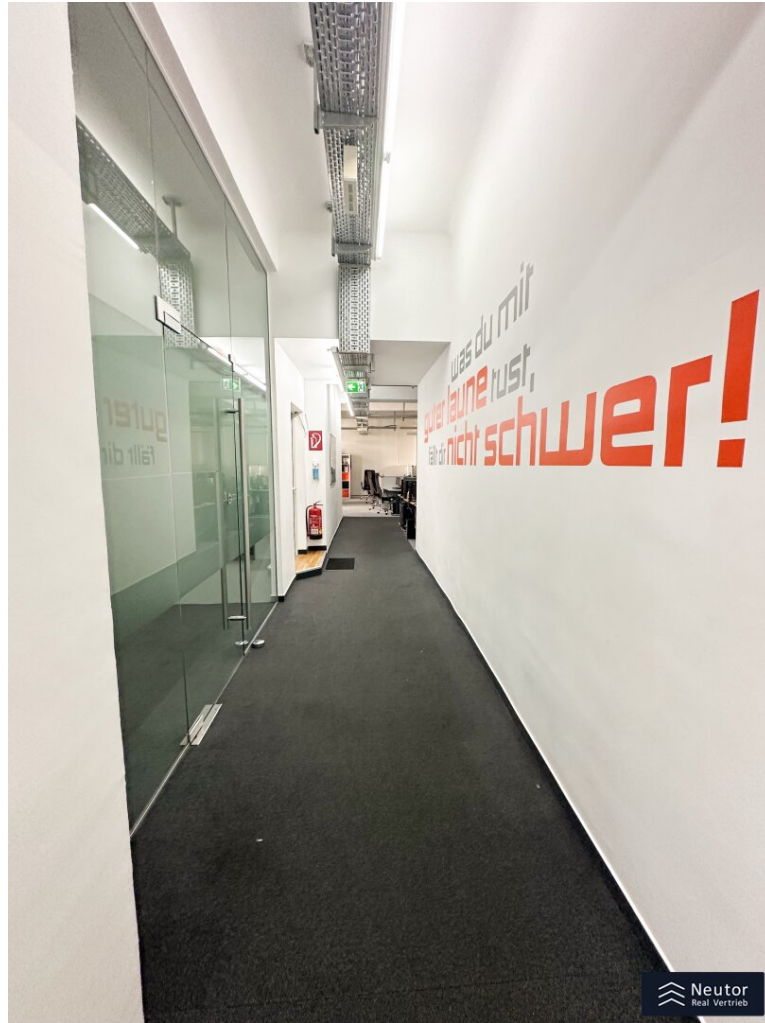




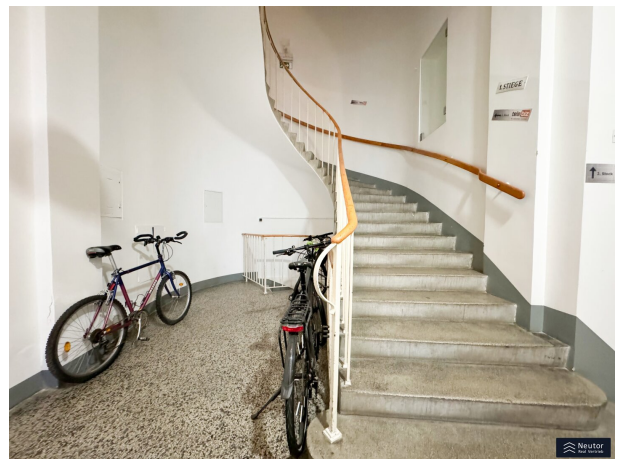










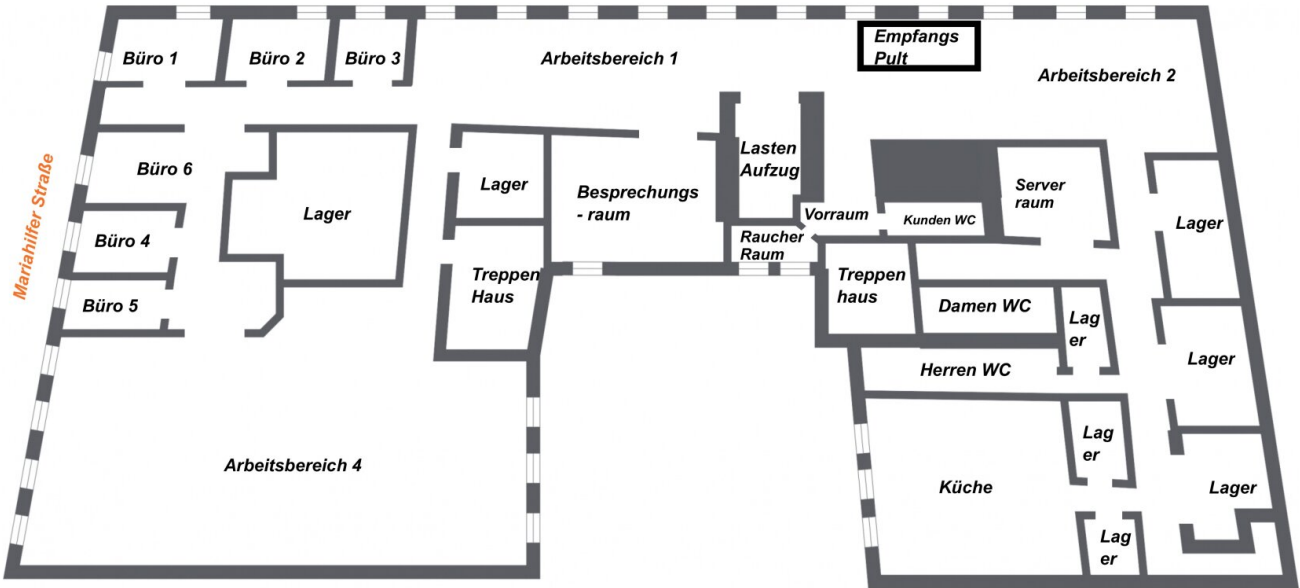








Zieglergasse



Unverbindliche Plankopie. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Büro direkt im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Nähe befindet sich die belebte Mariahilfer Straße, welche dieses Büro zu einer absolut perfekten Lage im 7. Bezirk macht. Dieses tolle Büro kann hervorragend als Gruppenpraxis oder Ordination verwendet werden. Ihnen stehen viele Räumlichkeiten und eine helle Atmosphäre zur Verfügung.

[Hier gehts zum 3D-Erlebnis](#)

### Eckdaten

Bürofläche: ca. 657 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

Küche: ja - separat angelegt

WC: ja - 6

Stockwerk: 2. Etage

Lift: ja - Lastenaufzug - wird auf Personennutzung vom Eigentümer umgebaut

Lager: ja

Bodendosen: ja

Alarmanlage: ja

Zugang: ja - übers Stiegenhaus oder separat

Befristung: 20 Jahre

### Beschreibung

Dieses charmante Büro befindet sich in optimal angebundener Lage unweit der U3 Station Zieglergasse. Bequem mittels Lift gelangen Sie barrierefrei in die zweite Etage, von wo Sie nicht mehr weit von Ihrem neuen Großraumbüro getrennt sind, welches sich ebenfalls bestens als Ordination oder Gruppenpraxis eignet. Sie betreten Ihr neues Büro über einen Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Das Büro bietet eine erstaunliche Fläche von ca. 657 m<sup>2</sup> und kann ganz nach Ihrem Geschmack und Belieben eingerichtet werden. Die Räumlichkeiten zeigen sich äußerst großzügig und bieten aufgrund der vielen Verglasung helle Lichtverhältnisse zur jeder Tages und Uhrzeit. Die Küche für eine entspannte Mittagspause wurde praktischerweise separat angelegt und lädt zum Verweilen ein. Der Besprechungsraum zeigt sich ebenfalls sehr großzügig und bietet Platz für viele Leute. Die einzelnen Büros sind teilweise auf die belebte Mariahilfer Straße ausgerichtet und verleihen den Räumlichkeiten einen gewissen Charme. In Ihrem neuen Büro waren beim Vormieter bis zu 150 Personen angestellt. Eine tolle Gelegenheit in bester und zentraler Lage, welche auf Ihren neuen Mieter wartet.

**Der Nettomietzins pro m<sup>2</sup> wurde für die ersten 12 Monate auf € 11,- reduziert. Ab dem 13. Monat beträgt der Nettomietzins € 12,45 pro m<sup>2</sup>.**

**Die darüberliegende Top 18 mit ca. 104 m<sup>2</sup> und die Top 19 mit 58 m<sup>2</sup> stehen ebenfalls zur Vermietung.**

#### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 9.040,- inkl. Betriebskosten exkl. gesetzliche USt. **(für die ersten 12. Monate! Ab Monat 13. beträgt die Bruttomiete € 9.990,- inkl. BK exkl. USt.)**

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 19.526,40

## **Lage + Infrastruktur**

Die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße direkt vor der Haustür für die Dinge des täglichen Bedarfs und die Kulinarik. Beste Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz durch die Station U3 Neubaugasse sowie U3 Zieglergasse. Den Westbahnhof mit U6 Anbindung erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Das Haus des Meeres erreichen Sie ebenfalls fußläufig. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Esterházypark bestens. Ein tolles Büro in bester Lage!

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m



Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap