

## Helle Bürofläche mitten im 3. Bezirk



**Objektnummer: 7133**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 158,75 m²     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.990,00 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.618,65 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 12,54 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 576,26 €      |
| <b>USt.:</b>             | 523,73 €      |
| <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.









Architekt DI Dr. Michael Holzer  
staatl. befugt. und beed. Ziviltechniker  
Kellermannsgasse 5, 1070 Wien

PLANINHALT

Mieterplan Top 9

MASSTAB

1:100

PLANGRÖSSE

A4

INDEX

1.0

**MKA ZT**

PROJEKTNAME

Neulinggasse 29

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage unweit des S-Bahn Knoten Rennweg kommt in einem älteren Neubau diese attraktive Büroflächen mit ca. 159 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in vier helle und freundliche Büroräume, einen großzügigen Empfangsbereich inkl.

Teeküchennische, getrennte Sanitäreinheiten und ein kleines Lager. Die Fläche wird vermietet wie liegt und steht, vermietenseitige Investitionen sind möglich, je nach Höhe mit Auswirkungen auf den Hauptmietzins. Die Allgemeinbereiche wie Fassade, Stiegenhäuser und Lifte wurden kürzlich umfangreich saniert.

Der innerstädtische Knoten Bahnhof Wien Mitte ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine sehr gute öffentliche Anbindung. Direkt vor dem Haus hält die Autobuslinie 4A mit Direktverbindung zum U-Bahnknoten Karlsplatz, der Zugang zum S-Bahnknoten Rennweg mit Direktanbindung zum Flughafen und zum Hauptbahnhof ist ebenfalls nur wenige Meter entfernt. Das sehr gut angenommene Restaurant im Erdgeschoß bietet zu Mittag ein reichhaltiges Mittagsangebot an. Zahlreiche weitere Lokale und Geschäfte in unmittelbarer Nähe sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze ab netto € 119,00 (Duplexstellplatz) bis netto € 189,00 angemietet werden (Betriebskosten jeweils netto € 9,00).

Die Vermietung erfolgt befristet.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top 9: ca. 159 m<sup>2</sup> - netto € 12,54/m<sup>2</sup>/Monat

BK Büro: netto € 3,63/m<sup>2</sup>/Monat

BK Lift: netto € 0,33/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Ausstattung:**

- Barrierefrei
- Lift
- Teeküche

- großzügiger Empfangsbereich
- Teppichboden
- Öffenbare Fenster
- Teilweise Klimatisierung
- CAT 5 Verkabelung vom Vermieter (ohne Gewährleistung)

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bahnhof: Rennweg (S1, S2, S3, S4, S7)

U-Bahn: U3 Rochusmarkt

Straßenbahn: O

Bus: 4A

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap