

**676 m<sup>2</sup> Bürofläche in bester Lage Mariahilfer Straße /  
Neubaugasse - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 271544163**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien,Neubau            |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 676,00 m²                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 94,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,34               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 13.190,97 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 14.672,41 €                 |
| <b>Miete / m²</b>                    | 19,50 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.481,44 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



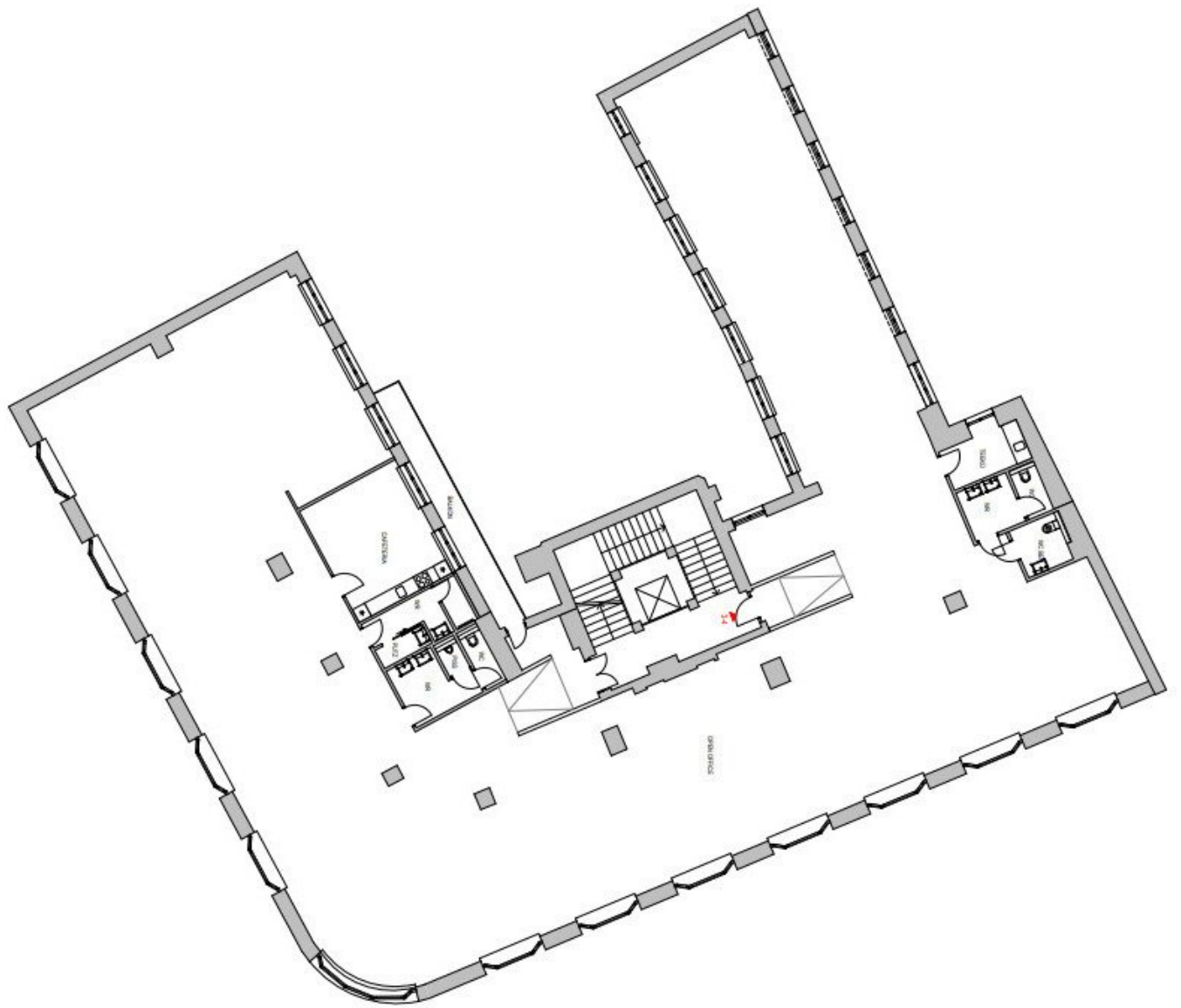




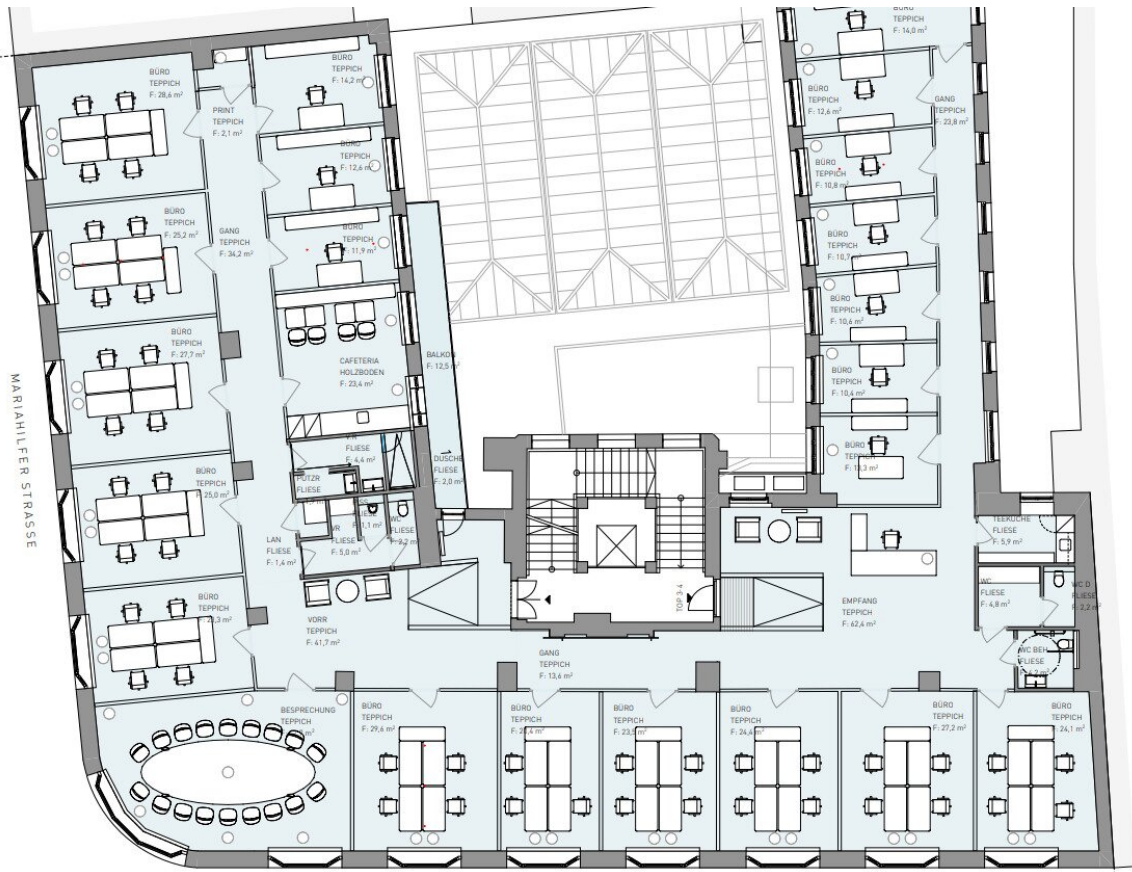












# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **Vermietung** gelangt eine **generalsanierte Büroeinheit** in **ausgezeichneter Lage direkt an der Mariahilfer Straße**.

Die Fläche befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes und besticht durch ihre **moderne** Ausstattung sowie eine **flexible Raumstruktur** derzeit **Open Space Nutzung**. Die Fläche bietet zwei Eingänge.

## Räumlichkeiten im Detail:

- separates WC Einheiten
- großzügiger Hauptbereich (ideal als Open Space)

## Besondere Merkmale:

- **Erstbezug** nach umfassender Sanierung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Moderne Ausstattung
- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Die Fläche eignet sich sowohl für Einzelbüros oder auch für Open Space Nutzungen (siehe Belegungsvorschlag)

## Kostenübersicht:

- Nettomiete: € 13.190,97

- Bruttomiete (inkl. USt.): € 17.610,44
- Betriebskosten (netto): € 2,19/m<sup>2</sup> monatlich

Eine **Besichtigung** ist **jederzeit möglich** (auch gerne Abends und am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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