

Flexibles Neubaubüro beim Westbahnhof nach Sanierung



Objektnummer: 7434

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	266,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	4.655,00 €
Kaltmiete	5.418,42 €
Miete / m²	17,50 €
Betriebskosten:	763,42 €
USt.:	1.083,68 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



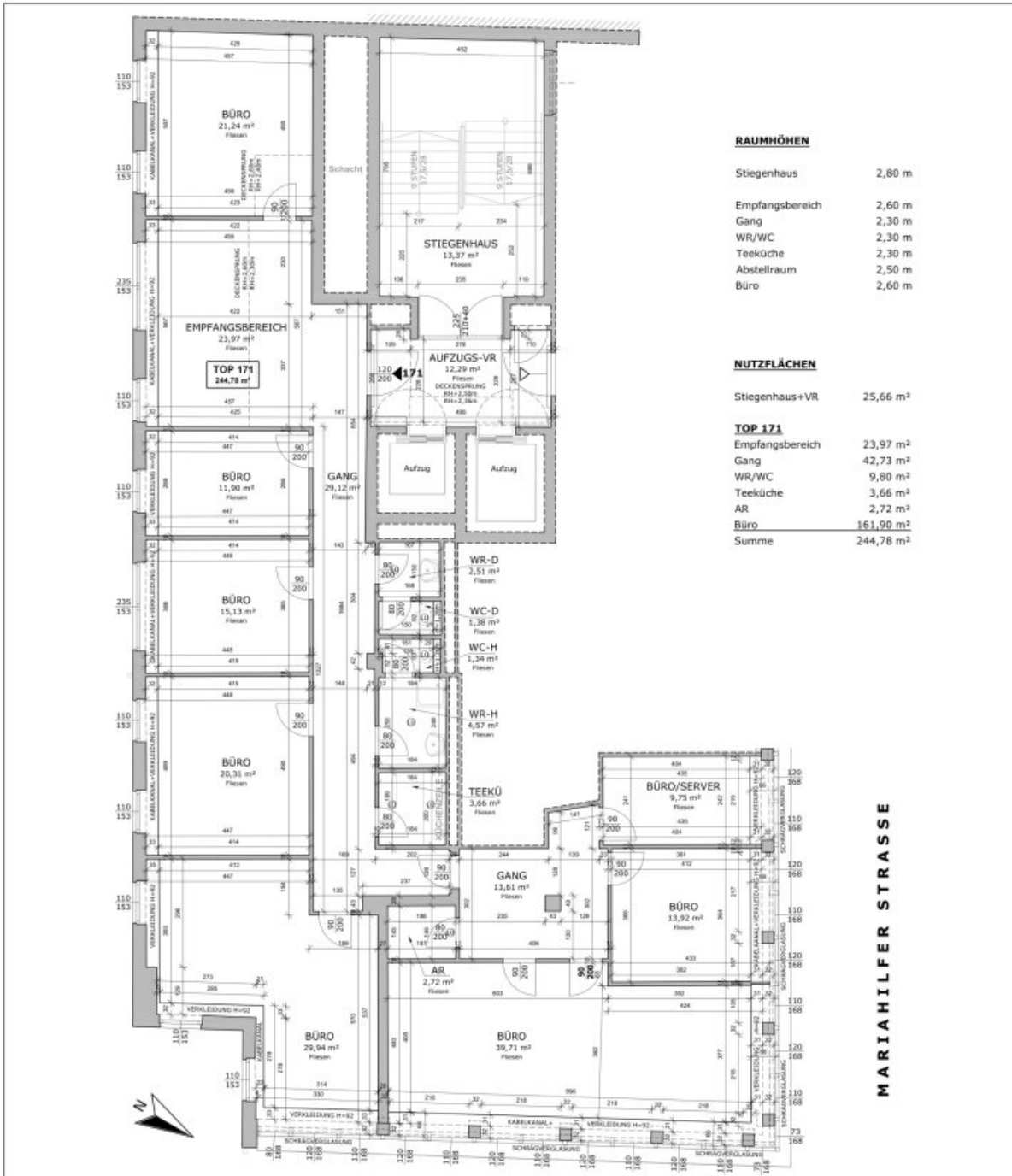
Florian Rainer

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





RAUMHÖHEN

Stiegenhaus	2,80 m
Empfangsbereich	2,60 m
Gang	2,30 m
WR/WC	2,30 m
Teeküche	2,30 m
Abstellraum	2,50 m
Büro	2,60 m

NUTZFLÄCHEN

Stiegenhaus+VR	25,66 m ²
TOP 171	
Empfangsbereich	23,97 m ²
Gang	42,73 m ²
WR/WC	9,80 m ²
Teeküche	3,66 m ²
AR	2,72 m ²
Büro	161,90 m ²
Summe	244,78 m ²

MILLERGASSE

MARIAHILFER STRASSE

GRUNDRISS M 1:100
7. OBERGESCHOSS
TOP 171

0 5 10 m NGF: 270,44 m² / BGF: 385,96 m²

 www.cadoffice.at	BESTANDSPLAN	
	projekt: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	
	planinhalt: Grundriss 7. Obergeschoß - Top 171	
	plannummer: 026_841_BE_117_Top171	
maßstab: 1:100	planformat: A3	

Empfänger	Datum	Die angegebenen Raumnutzungen im Plan entsprechen dem derzeitigen Bestand. Für die zukünftige Nutzung verweisen wir, hinsichtlich Raumgrößen und Belichtung von Arbeitsräumen, auf die Arbeit	DG BE
Strauss Property Management	19.02.2025		
Da es sich bei den Heizkörper und der Boden in diesen Bereich nicht der Raumfläche hinzugeht			

Objektbeschreibung

In bester Lage im 6. Bezirk unweit des Westbahnhofs kommt dieses Büro im 7. Obergeschoß eines attraktiven und gepflegten Neubaus mit einer Gesamtfläche von ca. 266 m² zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch einen effizienten Grundriss und bietet einen einzigartigen Ausblick über den Wienerberg Richtung Süden. Die Einheit wird vom Eigentümer saniert, mieterspezifische Wünsche und Adaptierungen können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden.

Der Grundriss ist weitestgehend flexibel, Bürokonzepte mit Einzelräumen wie auch mit Gruppenräumen und offenen Bereichen können realisiert werden. Die Fläche ist barrierefrei erreichbar. PKW Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Die Flächen am Standort *Mariahilfer Straße* befinden sich in belebter Lage und sind durch die Nähe zu U6 und U3 sowie Gürtel sehr gut an den Verkehr angebunden.

verfügbare Fläche/Konditionen:

7. OG ca. 266 m²

Nettomiete: € 17,50/m²/Monat

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto: € 0,53/m²/Monat

Stromkonto: netto € 0,64/m²/Monat

Vertragserrichtungsgebühr: € 108,00 einmalig

zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:

1. OG ca. 84 m² netto € 13,00/m² pro Monat

4. OG insgesamt ca. 1.072 m² zzgl. ca. 186 m² Terrasse (teilbar) - Nettomiete € 16,50/m²

Top 141: ca. 276 m² zzgl. ca. 34 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

Top 142: ca. 218 m² - Nettomiete € 16,90/m²

Top 241: ca. 196 m² zzgl. ca. 21 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

Top 242: ca. 190 m² zzgl. ca. 107 m² Terrasse - Nettomiete € 16,90/m²

Top 342: ca. 182 m² zzgl. ca. 24 m² Terrasse - Nettomiete € 15,90/m²

Betriebskostenkonto: netto € 2,87/m²/Monat

Heizkostenkonto: netto € 1,20/m²/Monat

Kühl-/Lüftungskostenkonto: € 0,53/m²/Monat

zzgl. Stromkostenkonto

Alle Preise verstehen sich zzgl 20% USt.

Die Vermietung erfolgt befristet.

Ausstattung:

- Klimatisierung über Fancoils
- neue LED Beleuchtung
- Teeküche
- getrennte/erneuerte Sanitäreinheiten
- Teppichboden
- Leerverrohrung über Fensterbank-Kabelkanäle

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3, U6

Autobus: 13A, 14A

Straßenbahn: 5, 9, 18, 52, 60

Individualverkehr:

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Minuten erreichbar

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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