

**Geschäftsfläche ca. 245 m<sup>2</sup> in guter Lage (nahe  
Landstraßer Hauptstraße)**



**Objektnummer: 271545565**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Barichgasse          |
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien            |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 245,00 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | C 57,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,12               |
| Kaltmiete (netto)             | 2.940,00 €           |
| Kaltmiete                     | 3.509,93 €           |
| Miete / m²                    | 12,00 €              |
| Betriebskosten:               | 569,93 €             |
| USt.:                         | 701,99 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

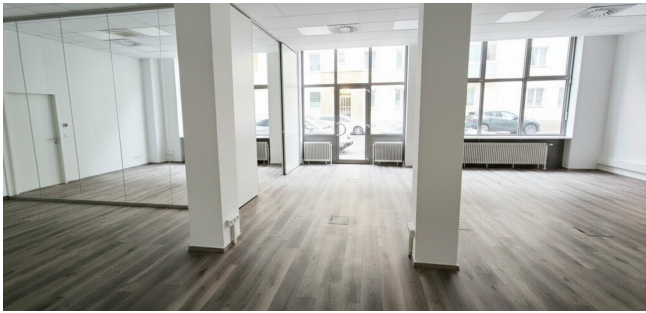
## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111





# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Geschäftsfläche mit rund **245 m<sup>2</sup>** in einem modernen Neubau im **3. Wiener Gemeindebezirk**. Die zentrale Lage überzeugt durch ihre Nähe zur **Landstraßer Hauptstraße** sowie zum **Rennweg**; auch der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte** ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Objekt verfügt über **zwei Zugänge** - einer direkt von der Straße sowie ein weiterer über das Stiegenhaus - und eignet sich dadurch für eine Vielzahl **unterschiedlicher Nutzungskonzepte**. Die offene Grundstruktur ermöglicht eine flexible Einteilung der Fläche und kann an individuelle betriebliche Bedürfnisse angepasst werden.

## Highlights:

- Zentrale Lage im 3. Bezirk
- Flexible Raumgestaltung möglich
- Zugang von der Straße und über das Haus
- Tiefgaragenstellplätze optional anmietbar
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## Kostenübersicht:

- Nettomiete: EUR 3.509,93 (EUR 12,00 / m<sup>2</sup> / Monat)
- Betriebskosten: EUR 2,33 / m<sup>2</sup> / Monat netto
- Bruttomiete (inkl. Ust): 4.211,92 €

- Heizkosten-Akonto: EUR 0,71 / m<sup>2</sup> / Monat netto
- Tiefgaragen-Stellplätze: optional

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin - auf Wunsch auch abends oder 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap