

GROSSE ERWARTUNGEN: GROSSRAUMBÜRO MARIAHILFERSTRASSE



Objektnummer: 583246

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Bürofläche:	960,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	3
WC:	6
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaltmiete (netto)	21.245,38 €
Kaltmiete	23.263,04 €
Miete / m²	22,13 €
Betriebskosten:	2.017,66 €
Heizkosten:	4.691,92 €
USt.:	5.590,99 €
Provisionsangabe:	

83.746,94 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2















Objektbeschreibung

ERWARTEN SIE GROSSARTIGES: GROSSRAUMBÜROS MIT PERFEKTER AUSSTATTUNG IN UNBEFRISTETER HAUPTMIETE

Glück muss man haben und zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein: Aufgrund des außerordentlich großen Firmenerfolges musste die Mieterin ihre Flächen auf der Mariahilferstraße gegen eine noch größere eintauschen. Wenn Sie auf der Suche nach den perfekten Großraumbüros sind, die diesen Namen auch verdienen, sind Sie hier auf der Mariahilferstraße gleich bei der U3 an der richtigen Adresse. Und können auch gleich die tolle Extra-Ausstattung übernehmen wie z.B. Lichtschienen, Beleuchtungskörper sowie die Akustikvorhänge.

Ihre neue Büroadresse könnte in Kürze HIER sein: Auf dem besten Teil der Mariahilferstraße, direkt bei der U3-Station Neubaugasse, Ausgang Stiftgasse.

Was wir Ihnen bieten können:

- 960 m² in Bestlage auf der Mariahilferstraße
- 780 m² auf einer Ebene (= die gesamte Etage im 1. Obergeschoß der Stiege 1)
- 180 m² auf der oberen Ebene
- Verbindungsstiege in das 2. Obergeschoß
- Großraumbüros: der größte Raum hat ca. 140 m², mehrere weitere Räume mit ca. 40 bis 60 m² sind vorhanden
- Begehbarkeit: alle Räume sind einzeln begehbar, aber auch zumeist untereinander verbunden
- 4 Eingänge
- mehrere Fluchtwege
- 3 WC-Anlagen
- 3 Duschen
- 1 Küche, 2 Teeküchen
- Fernwärme
- Fernkälte
- Verkabelung (dzt.Magenta)
- Beleuchtungskörper
- Deckenschienen mit Akustikvorhängen
- Bodensteckdosen
- Industrieparkettböden
- hohe Raumhöhe

Die Raumaufteilung im Detail:

1. Obergeschoss:

- Eingangsbereich
- Verbindungstreppe in das 2. Obergeschoß
- Gang zur straßenseitigen Front in Richtung Mariahilferstraße (mit großen Fensterflächen)
- mehrere Großraumbüros in Richtung großer Innenhof mit Blick auf den anderen Flügel des schönen Jugendstilgebäudes
- mehrere kleinere Büros in Richtung Innenhof und tw. freiem Blick über ein Hofgebäude
- 2 Teeküchen
- 2 Duschen
- 2 getrennte WC-Anlagen

2. Obergeschoss:

- großzügiger Vorraum
- großes Besprechungszimmer
- 3 weitere große Räume
- 2 getrennte WC's
- Dusche
- Küche mit allen Geräten
- Serverraum

GERNE INFORMIEREN WIR SIE ÜBER das BONUSPAKET, das wir Ihnen im Zuge der Anmietung anbieten können!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass ein fünfjähriger Kündigungsverzicht verlangt wird.

Wenn Sie auf der Suche nach Großraumbüros sind, die diese Bezeichnung auch verdienen, sind diese Flächen GENAU RICHTIG für Sie!

Die große, durchgängige Fensterfront in Richtung Mariahilferstraße ist ein einziger großer Veranstaltungsraum!

Eine **WIN-WIN-SITUATION** für **Chefs** und **Mitarbeiter**: Die Vorteile für alle liegen klar auf der Hand:

Überproportional gute Ausstattung, hervorragende Erreichbarkeit, Parkmöglichkeit im Haus und schier unendliche Möglichkeiten an Restaurants und kleinen Cafés mit attraktiven Mittagsmenüs und schnelle Kaffeepausen. Kulinarisch ist in nächster Nähe für jeden etwas dabei, sei es für Veganer und Vegetarier (z.B. im Raimundhof) oder hemmungslose

Fleischesser (OAK 107 im Haus).

Das Büro befindet sich im 1. und im 2. Obergeschoß eines prachtvollen Jugendstilhauses mit repräsentativem Eingangsbereich. Sie fühlen die VIBES der Mariahilferstraße, können aber trotzdem in RUHE arbeiten, weil die Flächen grossteils etwas von der Straße zurückversetzt ist.

Die Fläche wird mittels Fernwärme und Fernkälte beheizt und gekühlt und die Akonto sind in der Mietvorschreibung bereits inkludiert.

Auf Wunsch kann die Bürofläche auch weiß ausgemalt übergeben werden.

INFRASTRUKTUR:

Der U3-Ausgang Kirchengasse bzw. Stiftgasse (Station Neubaugasse) liegt direkt vor der Tür, die Buslinie 13A ist einen Block entfernt.

Zu Fuß erreichen Sie sowie Ihre Mitarbeiter in 5-7 Minuten das Museumsquartier und den Naschmarkt. Verschiedenste Restaurants und Supermärkte befinden sich in Gehweite, sodass Ihre Mitarbeiter auch in der Mittagspause das eine oder andere erledigen können.

PKW's können in der Windmühlgarage abgestellt werden– es gibt im dritten Stock einen direkten Zugang zur Liegenschaft, es gibt auch ausreichend Parkplätze mit €-Ladestationen

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten.

Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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