

GEKÜHLTES ALTBAUBÜRO Bestlage Mariahilferstraße



Die Aussenansicht

Objektnummer: 583258

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	342,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaltmiete (netto)	6.150,00 €
Kaltmiete	6.900,00 €
Miete / m²	17,98 €
Betriebskosten:	750,00 €
USt.:	1.380,00 €
Provisionsangabe:	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien











Objektbeschreibung

Altbaubüro mit Klima-Anlage und Topausstattung zu mieten

Glück muss man haben und zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein: Aufgrund des außerordentlich großen Firmenerfolges musste die Mieterin ihre Flächen gegen größere eintauschen. Sie haben den Vorteil, dass Sie in ein komplett ausgestattetes Büro mit Beleuchtung und bestehender Infrastruktur einziehen können. Die Lichtschienen, Beleuchtungskörper sowie die Akustikvorhänge bleiben zu Ihrer Verfügung.

Ihre neue Büroadresse befindet sich auf dem besten Teil der Mariahilferstraße, direkt bei der U3-Station Neubaugasse, Ausgang Stiftgasse.

Was wir Ihnen bieten können:

- 432 m² in Bestlage auf der Mariahilferstraße
- 7 Einzelbüros in unterschiedlichen Größen
- großer Sozialraum mit eingebauter Küche
- tolle Begehbarkeit: alle Räume sind einzeln begehbar
- 2 Eingänge, ein zusätzlicher Fluchtweg in den Innenhof
- 3 WC-Anlagen (Damen, Herren, Behinderte)
- Dusche
- Küche
- Fernwärme
- Fernkälte bzw. Klima-Anlage
- Verkabelung (dzt.Magenta)
- Beleuchtungskörper
- Deckenschienen mit Akustikvorhängen
- Bodensteckdosen
- Industrieparkettböden
- hohe Raumhöhe

Die Raumaufteilung im Detail:

- Eingangsbereich
- Gang zur straßenseitigen Front in Richtung Mariahilferstraße (mit großen Fensterflächen)
- 3 große Büros in Richtung mit Blick auf den anderen Flügel des schönen Jugendstilgebäudes
- mehrere kleinere Büros in Richtung Innenhöfe und tw. freiem Blick über ein Hofgebäude
- großer (Sozial-)Raum mit eingebauter Küche

- Sanitärbereich

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass ein fünfjähriger Kündigungsverzicht erwünscht ist.

Diese Lage ist 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. Obergeschoß eines prachtvollen Jugendstilhauses mit repräsentativem Eingangsbereich. Sie fühlen die VIBES der Mariahilferstraße, können aber trotzdem in RUHE arbeiten, weil die Flächen etwas von der Straße zurückversetzt sind.

Die Fläche wird mittels Fernwärme und Fernkälte beheizt und gekühlt, zusätzlich gibt es eine Klima-Anlage im Serverbereich. Die Akonti dafür werden gerade neu berechnet und sind in der Mietvorschreibung noch nicht 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. Verschiedene Restaurants in unterschiedlichen Preisniveaus 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, auch sind ausreichend Parkplätze mit €-Ladestationen vorhanden.

Fahrräder können vor dem Haus oder im Fahrradraum (falls hier etwas frei ist) abgestellt werden.

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