

**Altbau-Büro an der Mariahilferstraße nahe Westbahnhof  
\*ab sofort\***



**Objektnummer: 24444**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.743,24 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	410,54 €
<b>USt.:</b>	545,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10













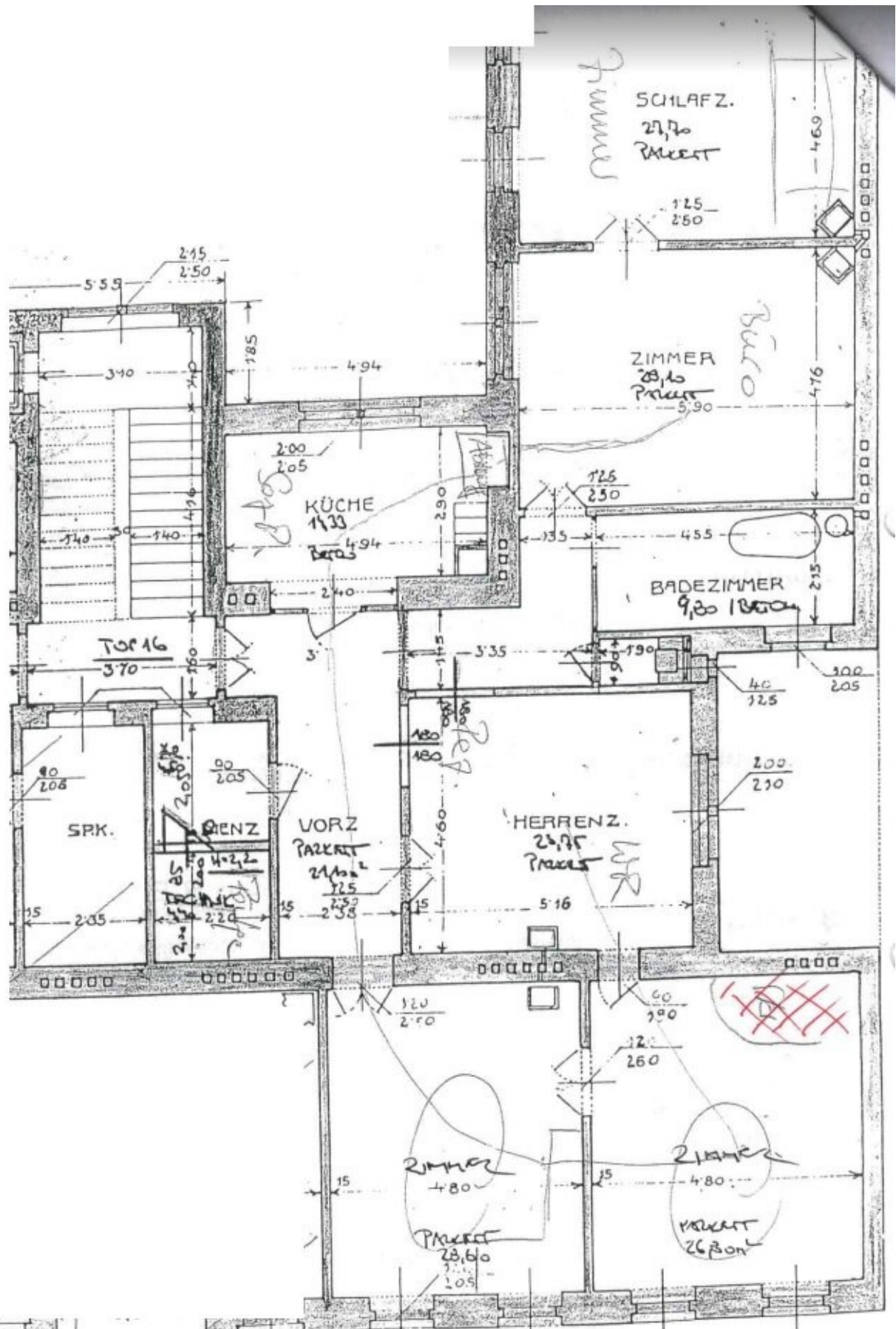












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

**Liegenschaft:**

Das Büro liegt im 3. Liftstock (nicht barrierefrei) eines sehr gepflegten Altbaus in der Mariahilferstraße 126, 1070 Wien direkt beim U-Bahnaufgang. Durch die Aufteilung der Zimmer ergibt sich die perfekte Büronutzung: Ein zentraler Empfang und getrennt begehbare Altbauzimmer. Die straßenseitigen Zimmer sind südseitig zur Mariahilferstraße, die hofseitigen Zimmer sind westseitig in den Innenhof ausgerichtet.

Der Eigentümer ist bereit vor Einzug der neuen Mieter Sanierungsarbeiten durchführen zu lassen. Boden abschleifen und ergänzen, sowie ausmalen wird jedenfalls veranlasst. Weiters kann/soll die ehemalige Desinfektionskammer im straßenseitigen Zimmer entfernt werden. Sollten im größeren Umfang Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, würde die Miete entsprechend angepasst werden.

**Lage / Infrastruktur:**

In der Mariahilfer Straße, beim Europaplatz gelegen, bietet die Wohnung dank der Ausrichtung in den Innenhof eine absolute Ruhelage und dennoch eine perfekte Infrastruktur. Die Mariahilfer Straße bietet neben sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs auch ein breites Spektrum an kulinarischen Möglichkeiten und die unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten.

Weiters ist der Abgang zum Westbahnhof (U3, U6, diverse Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnlinien) unmittelbar direkt vor der Tür gelegen und die öffentliche Anbindung somit als perfekt zu beschreiben. Garagenparkplätze sind in umliegender Nähe anzumieten.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap