

**Wunderschönes 2-Zimmer Büro direkt an der  
Mariahilferstraße / Westbahnhof; ab sofort verfügbar**



Zimmer

**Objektnummer: 25176**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,41 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	86,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 196,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,64
Kaltmiete (netto)	1.177,04 €
Kaltmiete	1.423,96 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,62 €
Betriebskosten:	201,03 €
USt.:	284,80 €
Provisionsangabe:	

5.126,26 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



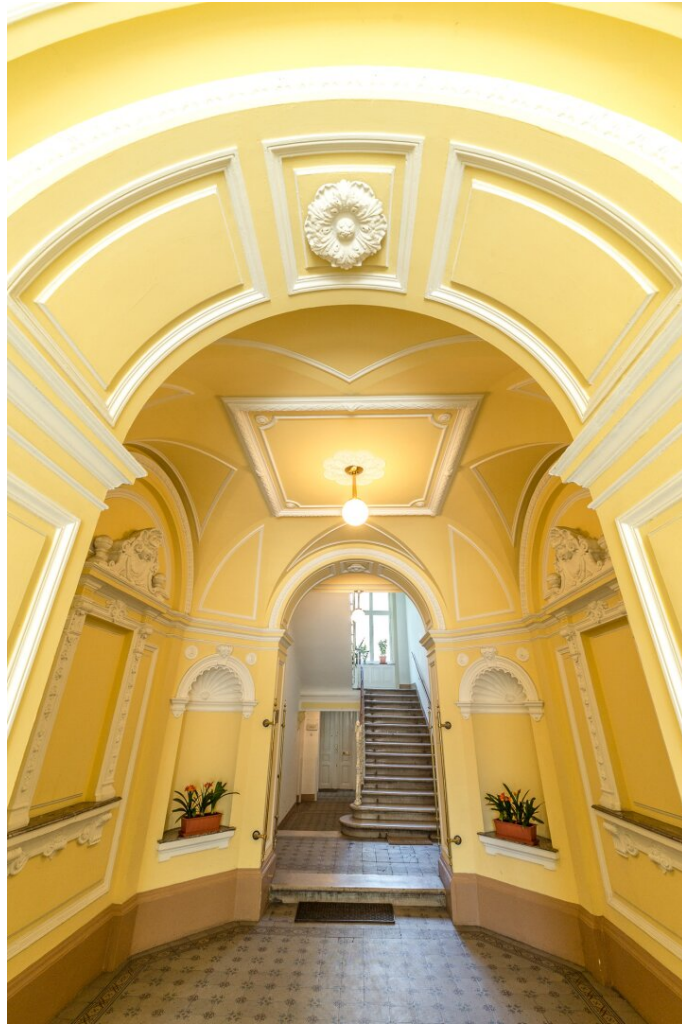
**Kenan Bilgili**





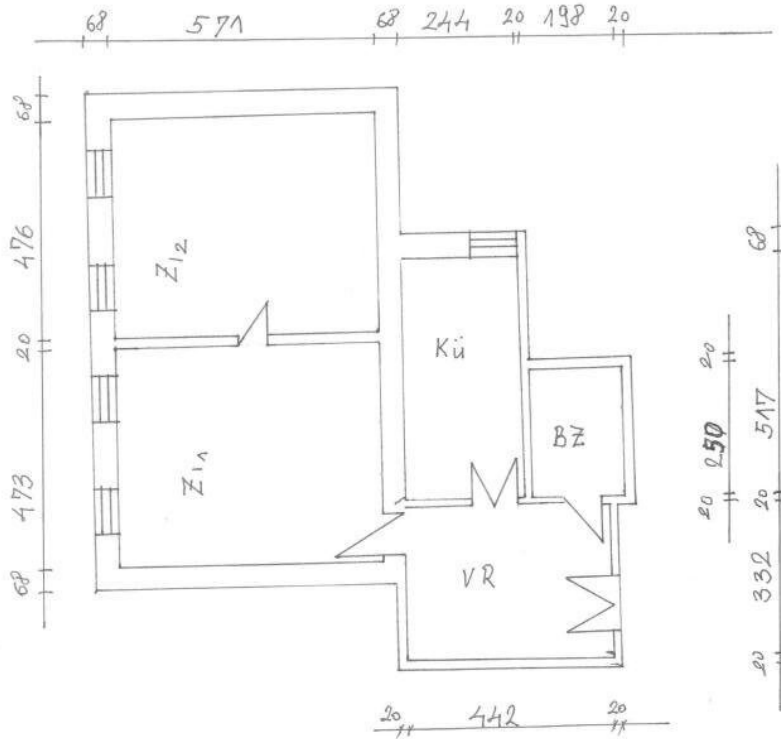












T- 14 A

Z <sub>1,1</sub>	27,00 m <sup>2</sup>
Z <sub>1,2</sub>	27,18
VR	14,67
Kü	12,61
BZ	4,95
$\Sigma$	<u>86,41 m<sup>2</sup></u>



# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Alles auf einen Blick.**

- 2 Zimmer Büro mit rund 86m<sup>2</sup>
- ab 1.10. Bezug möglich
- moderne vollausgestattete Küche, Parkettboden, Gasheizung
- Mietdauer auf 5 Jahre befristet

## **Öffentliche Anbindung**

- Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 49
- Nachtbuslinie N6, N8, N49
- Wien Westbahnhof(ca. 600m entfernt - 9 Gehminuten)
- U6 Station Westbahnhof
- U3 Station Westbahnhof

## **Liegenschaft:**

Dieses wunderschöne, aufgrund der hohen Räume und Fenster stets lichtdurchflutete Büro bietet auf insgesamt rund 86qm Wohnfläche alles was das Herz begehrt. Der gute Zustand der gesamten Liegenschaft und das repräsentative Stil-Altbau-Haus bieten ein charmantes Ambiente.

Durch den großzügigen Eingangsbereich mit angeschlossener Toilette betreten Sie das erste Zimmer. Das 2. Zimmer lässt sich nur über das 1. Zimmer erreichen.

Das Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls zentral vom Vorraum aus begehbar. Sämtliche Zimmer sind mit großen Fenstern in Richtung Mariahilferstraße ausgestattet, was die Helligkeit begründet. Das Büro ist ebenfalls mit einer Küche ausgestattet!

Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 12 Monate. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Kosten für Strom und Gas sind verbrauchsabhängig und werden zusätzlich verrechnet.

### **Lage / Infrastruktur:**

In der Mariahilferstraße, beim Europaplatz gelegen, bietet die Liegenschaft eine perfekte Infrastruktur. Die Mariahilferstraße 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.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap