

OBJEKT  
71141

# AKKADIA

IMMOBILIEN

**HELLE BÜROFLÄCHE | 5 ZIMMER |  
KLIMAAANLAGE | 1. LIFTSTOCK |  
MARIAHILF –  
ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT BIS CA.  
1100 M<sup>2</sup>**

1060 WIEN, ÖSTERREICH



## ECKDATEN

|                                                                                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| m <sup>2</sup> Nutzfläche                                                                       | 195,08 m <sup>2</sup> |
|  Bürofläche    | 195,08 m <sup>2</sup> |
|  Mietdauer     | 10 Jahre              |
|  Zimmer        | 5,5                   |
|  WC            | 2                     |
|  Abstellräume  | 2                     |
|  Eigentumsform | Miteigentum           |
|  Stockwerk     | 1. Etage              |
|  Lift          | ja                    |

## AUSSTATTUNG

|                                                                                                |                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  Boden:       | Parkett                                                                        |
|  Fahrstuhl:   | Personenaufzug                                                                 |
|  Befeuerung:  | Fernwärme                                                                      |
|  Belüftung:   | Klimaanlage,<br>Mechanische Be- und<br>Entlüftung                              |
|  Fenster:     | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung                          |
|  Beleuchtung: | Arbeitsplatzgerechte<br>Beleuchtung,<br>Deckenleuchten                         |
|  Elektrik:    | Kabelkanäle entlang<br>Parapet, Kabelkanäle<br>Oberputz,<br>Glasfaseranbindung |
|  WCs:       | Toilette, Getrennte<br>Toiletten, Gäste-WC                                     |
|  Küche:     | Pantryküche (Miniküche<br>oder Schrankküche)                                   |
|  Extras:    | U-Bahn-Nähe,<br>Abstellraum                                                    |

## KOSTEN

|                | Netto      | USt.     |
|----------------|------------|----------|
| Miete          | 2.633,58 € | 526,72 € |
| Betriebskosten | 647,02 €   | 129,40 € |
| Gesamtmieter   | 3.936,72 € |          |

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Kaution      | 11.810,16 €                         |
| Vergebührung | 4.724,06 €                          |
| Provision    | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |

## DETAILBESCHREIBUNG

Diese attraktive Bürofläche vereint eine **zentrale Lage im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf** mit einer angenehmen, ruhigen Innenhoflage – ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in bester Umgebung.

Das Büro befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes und verfügt über **5 helle Büroräume**, die sich flexibel als Einzel-, Team- oder Besprechungsbüros nutzen lassen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt eine **Klimaanlage**. Darüber hinaus stehen eine **Küche**, **zwei separate WC-Einheiten** sowie **zwei praktische Abstell- bzw. Lagerräume** zur Verfügung und runden das funktionale Raumangebot perfekt ab.

Die ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.

### Highlights auf einen Blick:

- 5 helle Büroräume
- 1. Liftstock
- Ruhige Innenhoflage
- Klimaanlage
- Küche
- 2 separate WC-Einheiten
- 2 Abstell- bzw. Lagerräume
- Top-Lage in Mariahilf
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Nutzen Sie die Chance, Ihre Bürofläche auf insgesamt bis zu 1100 m<sup>2</sup> zu erweitern und somit Platz für weiteres Wachstum und zusätzliche Mitarbeiter zu schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DIE LAGE

In seiner heutigen Größe besteht der Bezirk seit einer Grenzkorrektur 2009, bei der ein kleiner Teil des Naschmarkts vom 4. Bezirk abgetreten wurde – dadurch befindet sich der Markt nun zur Gänze auf dem Gebiet des 6. Bezirks. Er glänzt mit umfangreichen internationalen lukullischen Angeboten, ebenso wie dem Apollo Kino und dem gleich gegenüber davon gelegenen Haus des Meeres. Letzteres bietet nicht nur Einblicke in die Unterwasserwelt sondern auch einen tollen Ausblick vom Café am Dach dieses ehemaligen Flakturms. Noch etwas Tolles hat dieses riesige Bauwerk zu bieten: eine der Außenwände bietet die Möglichkeit gesicherte Kletterruten auszuprobieren. Zu entdecken gibt es in diesem Bezirk aber noch viel mehr!

Aktuelle Nachrichten zum 6. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1060>

## MARIAHILF

1060

Postleitzahl

6

Bezirk

rund 32.069

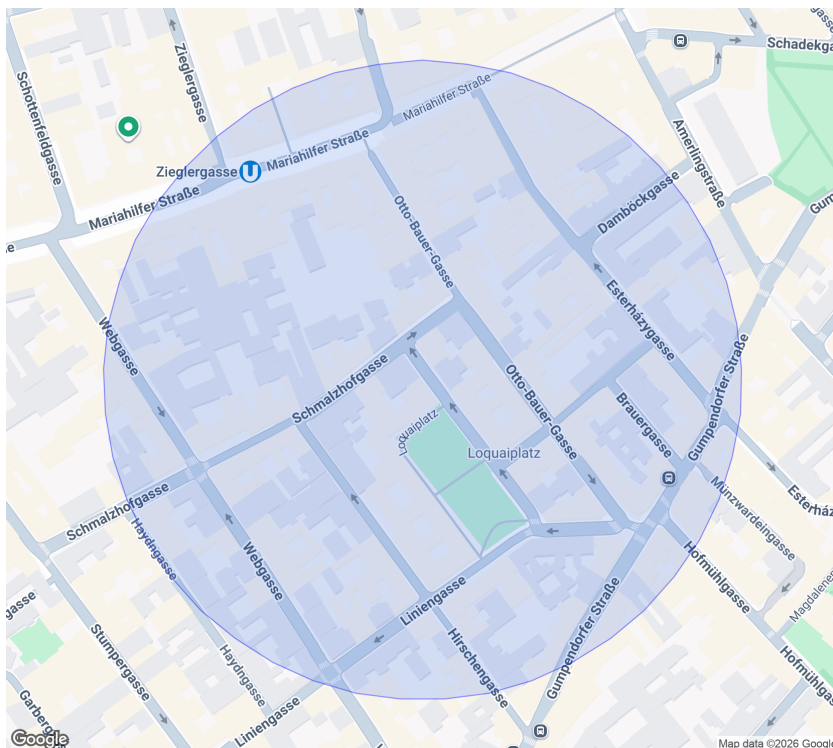
Einwohner



## MIKROLAGE

Wir bieten Ihnen eine erstklassige Bürofläche in der begehrten Mariahilfer Straße in Wien zur Vermietung an. Die Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit und ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie die U-Bahnstationen Zieglergasse (U3) und Neubaugasse (U3), die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung ermöglichen. Darüber hinaus sind auch Bus- (13A, 14A) und Straßenbahnhaltestellen in kurzer Gehdistanz erreichbar. Besonders attraktiv ist die fußläufige Nähe zum Westbahnhof, der Ihnen zusätzliche Verbindungsmöglichkeiten und Anbindung an den Fernverkehr bietet.

Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, problemlos in alle Richtungen der Stadt zu gelangen und Ihre geschäftlichen Aktivitäten effizient zu gestalten. Zudem ist die Innenstadt bequem zu Fuß in nur 10 Minuten erreichbar, was Ihnen zusätzliche Flexibilität und Nähe zu anderen wichtigen Standorten bietet.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 500 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Sonstige

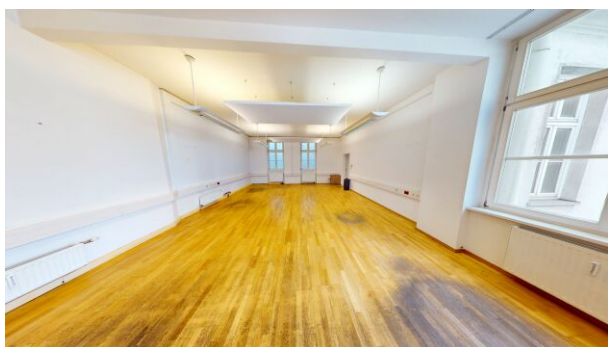
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 1.000 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 4.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

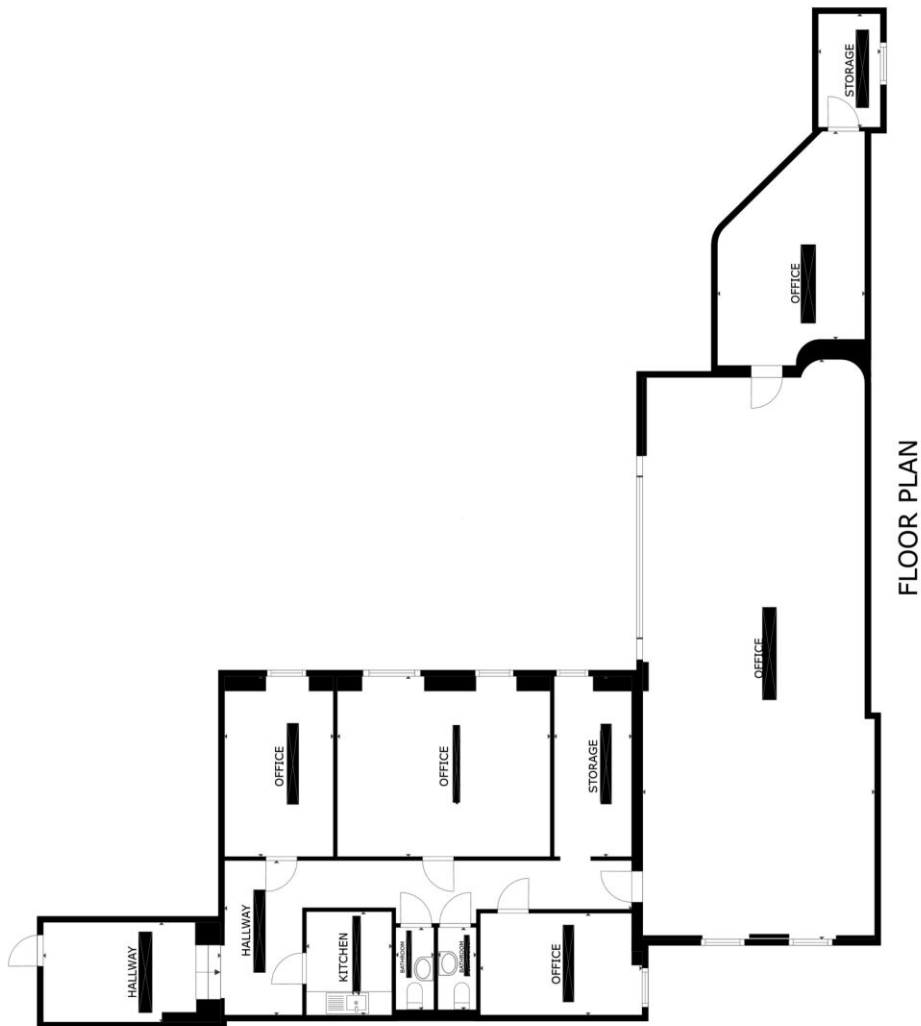
## ANSICHTEN



## ANSICHTEN



PLAN



SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.





#### KONTAKTDATEN



Herr Gregor Seher

+43 699 81481981  
gregor.seher@akkadia.at  
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.