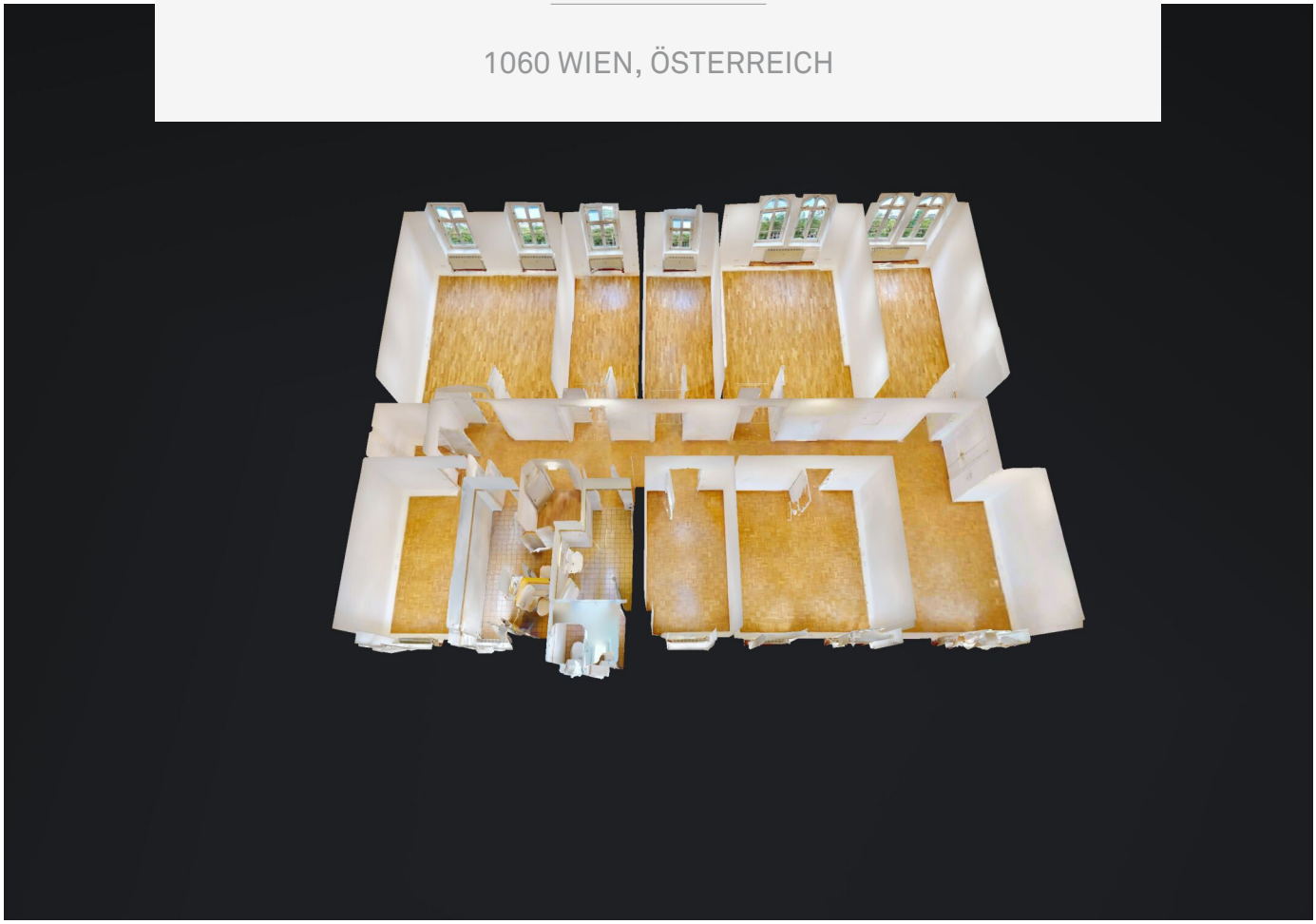
OBJEKT
53815

AKKADIA
IMMOBILIEN

PREMIUM-BÜRO IN TOP-LAGE DER MARIAHILFER STRASSE – ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT BIS CA. 1200 M²

1060 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Nutzfläche	214,5 m²
Bürofläche	214,5 m²
Mietdauer	10 Jahre
Zimmer	8
WC	4
Abstellräume	2
Eigentumsform	Miteigentum
Stockwerk	3
Zustand	vollrenoviert
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Ausblick:	Stadtblick
Räume:	Flügeltüren
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung, Deckenleuchten
Elektrik:	Bodendosen, Kabelkanäle entlang Parapet, Kabelkanäle Oberputz, Glasfaseranbindung
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	3.753,75 €	750,75 €
Betriebskosten	663,25 €	132,65 €
Gesamtmiete	5.300,40 €	

Kaution	16.000,00 €
Vergebührung	6.360,48 €
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	08.07.2024
Heizwärmebedarf	E 40,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,21

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Exklusives Büroangebot – Vollsaniertes Büro mit Erweiterungsmöglichkeit!

Wir freuen uns, Ihnen diese beeindruckende Bürofläche vorstellen zu dürfen. Mit einer Größe von 213 m² und 8 Bürozimmern bietet sie bereits eine großzügige Arbeitsumgebung. Doch das ist noch nicht alles – auf derselben Etage besteht die Möglichkeit, das Büro um weitere 110 m² zu erweitern!

Das vollständig sanierte Büro verfügt über 2 doppelte WC-Einheiten, 2 separate Server-Abstellräume und einen geräumigen Empfangsbereich. Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Aktuell werden die Heizkörper erneuert, um Ihnen einen angenehmen Arbeitskomfort zu gewährleisten. Darüber hinaus kann die Klimaanlage auf Verhandlungsbasis nachgerüstet werden, um das Raumklima optimal zu regulieren.

Das Büro befindet sich im 3. Liftstock und ist bequem erreichbar. Es bietet Ihnen eine erstklassige Arbeitsumgebung, in der Sie Ihre geschäftlichen Aktivitäten erfolgreich vorantreiben können.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Bürofläche auf insgesamt 323 m² 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 gelegenem 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

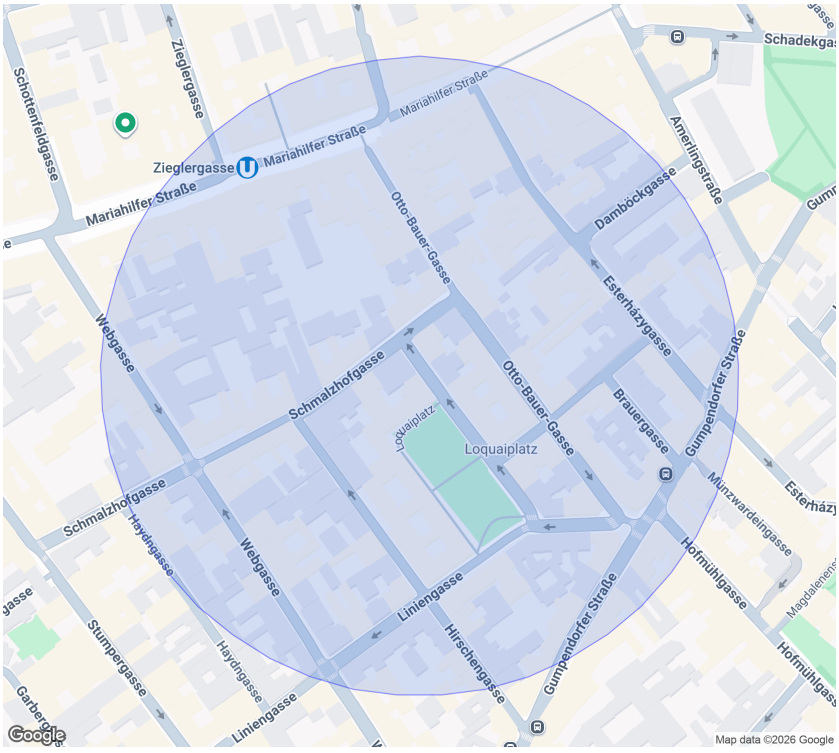
6
Bezirk

rund 32.069
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

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

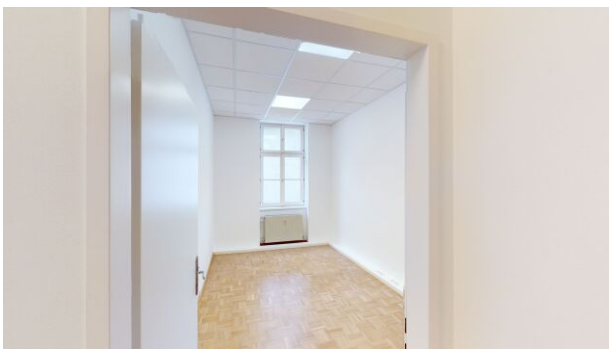
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

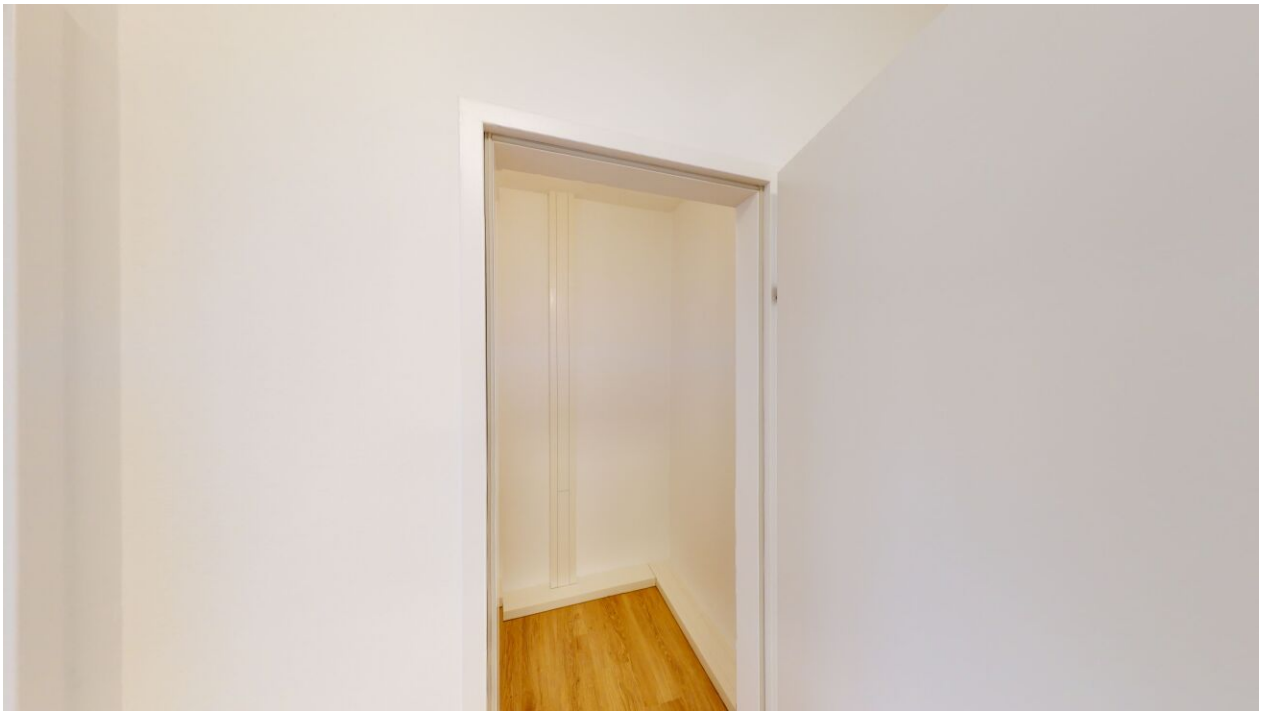
ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

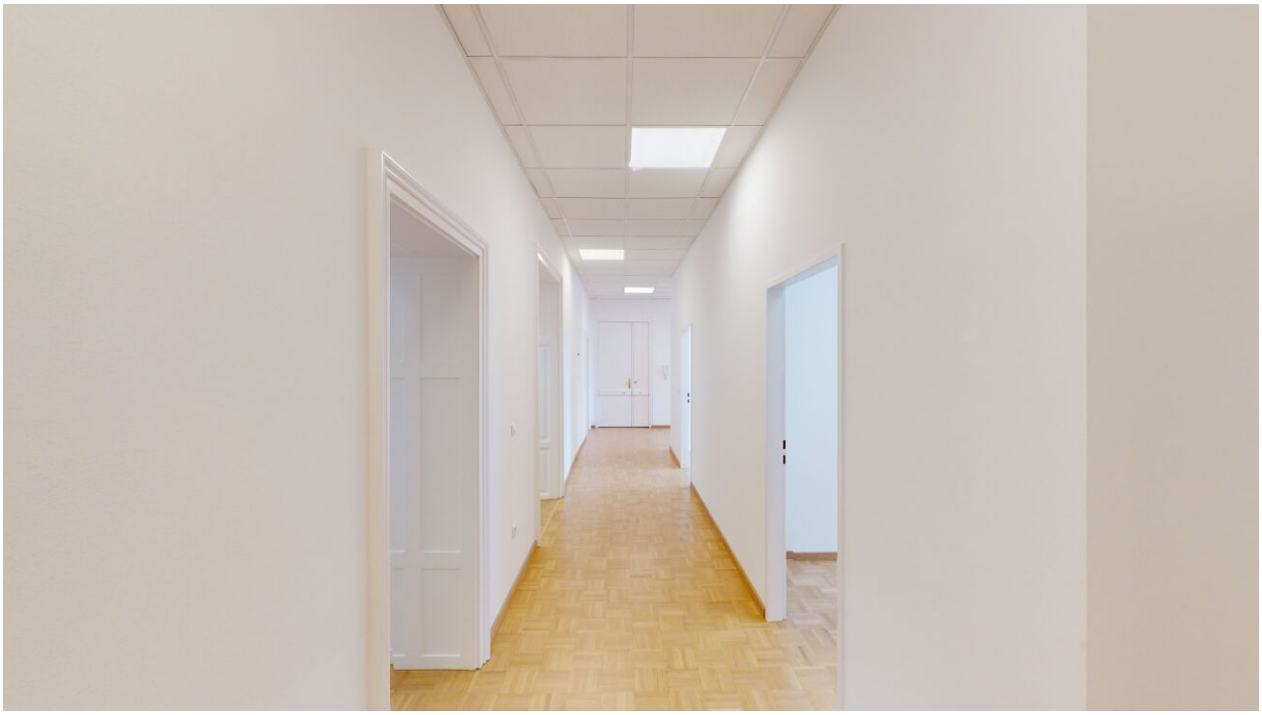
AKKADIA
IMMOBILIEN

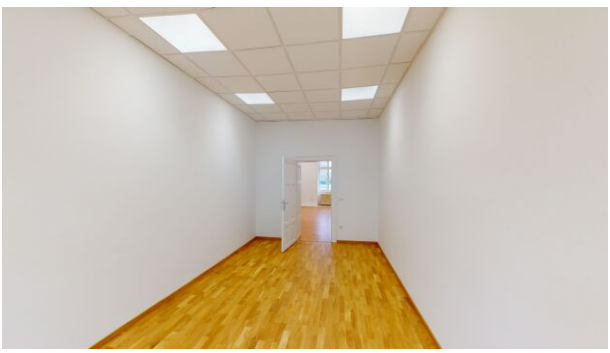
ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

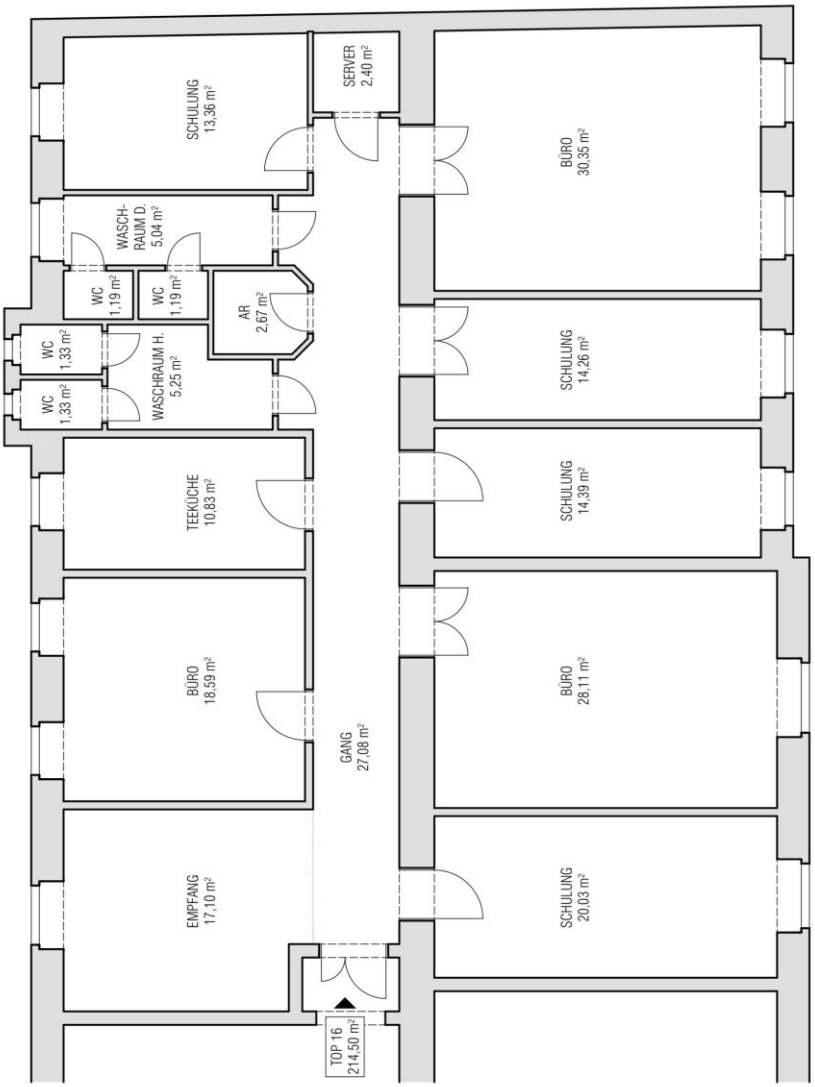




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



Projekt:	Zeichnungsname:	Maßstab:	Nr.:	Datum:
2226 Mariahilfer Straße 81/1/16, 1060 Wien	Bestandsplan	1:100	01	20.10.2022

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

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.