

OBJEKT  
71226

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## 3-ZIMMER-BÜRO IN TOPLAGE DES 7. BEZIRKS

1070 WIEN, ÖSTERREICH  
GUTENBERGGASSE 1 / 1



### ECKDATEN

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| m <sup>2</sup> Nutzfläche | 46,52 m <sup>2</sup> |
| ↗ Gesamtfläche            | 46,52 m <sup>2</sup> |
| 🏢 Bürofläche              | 46,52 m <sup>2</sup> |
| 🕒 Mietdauer               | unbefristet          |
| 🏠 Zimmer                  | 3,5                  |
| 🚽 WC                      | 1                    |
| 📏 Stockwerk               | 1. Etage             |
| 🚗 Lift                    | nein                 |

### AUSSTATTUNG

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Bauweise:      | Massiv                            |
| 🔥 Befeuerung:  | Gas                               |
| 🔥 Heizungsart: | Etagenheizung                     |
| Belüftung:     | Mechanische Be- und<br>Entlüftung |
| 🚽 WCs:         | Toilette                          |

### KOSTEN

|                | Netto    | USt.     |
|----------------|----------|----------|
| Miete          | 618,93 € | 123,79 € |
| Betriebskosten | 80,05 €  | 16,01 €  |
| Sonstiges      | 16,12 €  | 3,22 €   |
| Gesamtmieta    | 858,12 € |          |

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Kautia       | 5 Bruttomonatsmieten                   |
| Vergebührung | 308,92 €                               |
| Provision    | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20%<br>USt. |

Heizwärmebedarf **E** 159 kWh/m<sup>2</sup>a

## DETAILBESCHREIBUNG

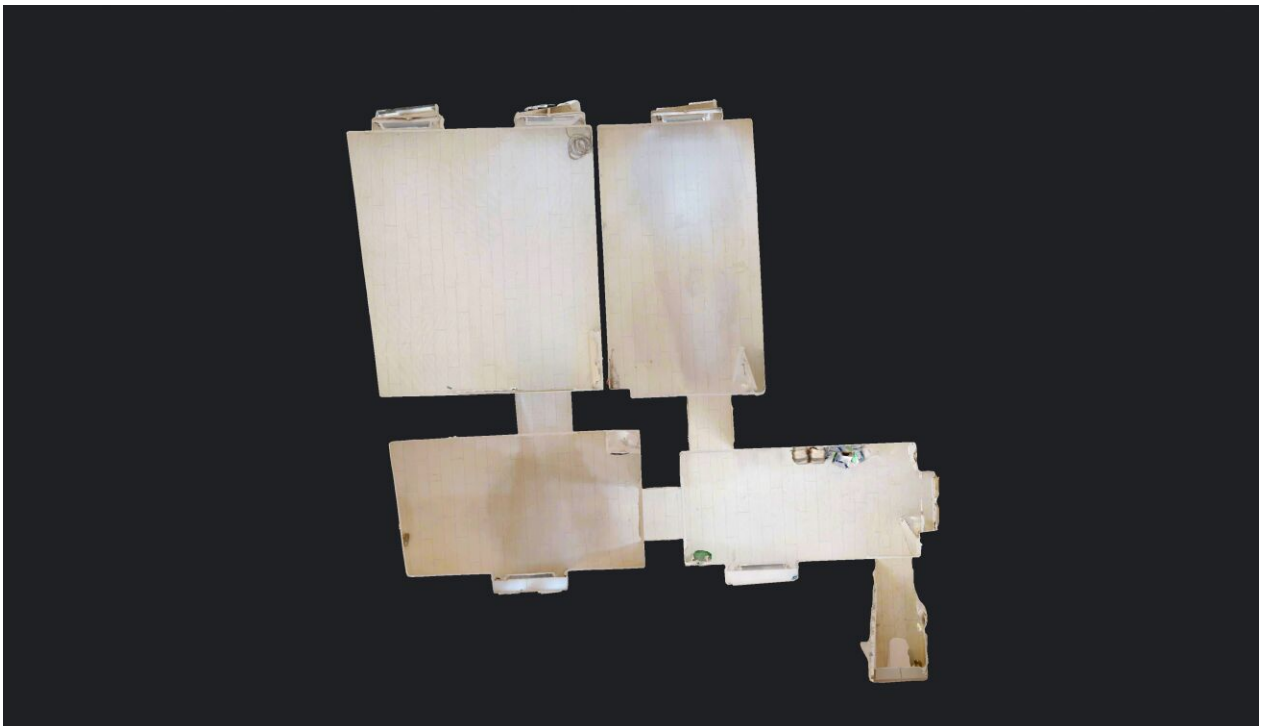
### **Büro mit 3 Zimmern in zentraler Lage des 7. Bezirks**

Zur Vermietung gelangt ein ca. **47 m<sup>2</sup> großes Büro im 1. Obergeschoss** in zentraler Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks, in unmittelbarer Nähe zum **Museums Quartier und zur Mariahilfer Straße**.

Die Bürofläche verfügt über **drei Zimmer, einen Vorraum und ein WC**. Die Räume sind teilweise zentral begehbar und bieten eine zweckmäßige Raumaufteilung für unterschiedliche berufliche Nutzungen.

Die Umgebung bietet eine **hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## DIE LAGE

Neubau ist ein enorm vielschichtiger Bezirk. Kleine Boutiquen in lieblichen Seitengassen koexistieren erfolgreich neben großen Geschäftsketten auf der Einkaufsmeile Mariahilferstraße. Das kulinarische Angebot ist ebenso groß und vielschichtig wie das kulturelle. Alleine das Areal des Spittelbergs bietet neben dem jährlichen Weihnachtsmarkt auch ein Theater und ein Kino. Obwohl der Westbahnhof am Gürtel im 15. Wiener Gemeindebezirk liegt, muss dieser wichtige Verkehrsknotenpunkt doch an dieser Stelle ebenfalls Erwähnung finden, da er aus dem siebenten Bezirk rasch und gut erreichbar ist.

Ebenfalls im siebten Bezirk befinden sich die Hauptbücherei Wien, die Sankt-Laurenz-Kirche und das Kaiserliche Hofmobiliendepot (das Möbelmuseum Wien) – Last but not least muss an dieser Stelle auch das Museumsquartier hervorgestrichen werden – das, so wie der gesamte Bezirk, mit einer geballten Ladung an Kunst und Kulinarik aufwarten kann.

Aktuelle Nachrichten zum 7. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1070>

## NEUBAU

1070

Postleitzahl

7

Bezirk

rund 32.467

Einwohner



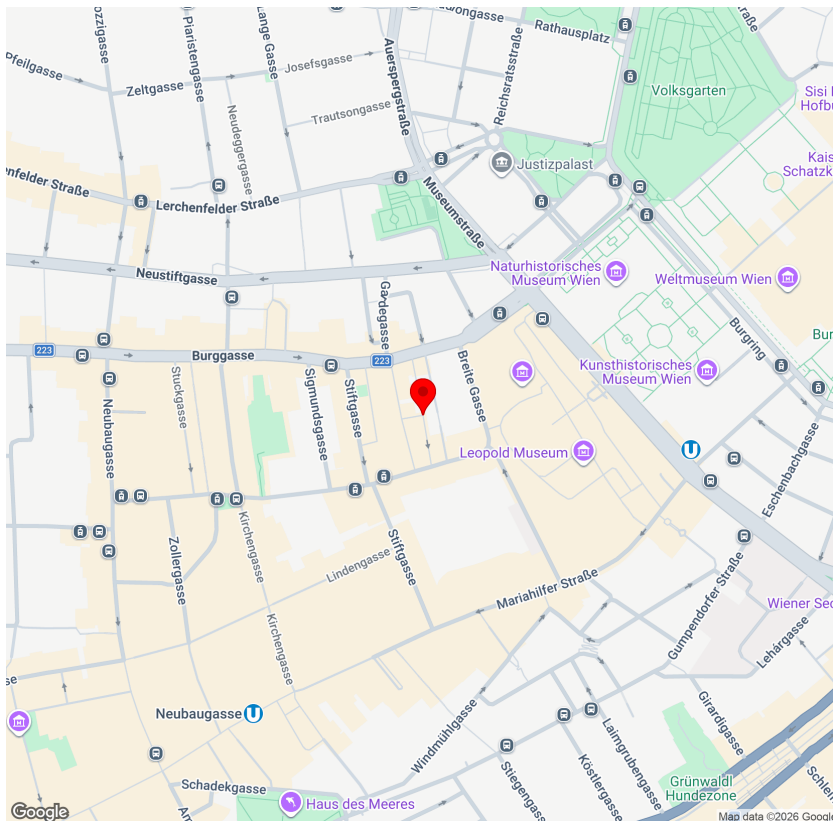
## MIKROLAGE

Die Gutenberggasse befindet sich in zentraler Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks, direkt am Spittelberg. Das beliebte Grätzl zeichnet sich durch sein historisches Ambiente, zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und eine lebendige urbane Atmosphäre aus.

Das MuseumsQuartier sowie die Mariahilfer Straße sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Wiener Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Volkstheater mit den Linien U2 und U3 sowie die Buslinien 13A und 48A sind in rund 5 Gehminuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 49 befindet sich praktisch vor der Haustüre und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Hütteldorf bzw. zum Ring.

Die Lage verbindet damit zentrale Erreichbarkeit, hervorragende Infrastruktur und das besondere Flair des Spittelbergs.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 250 m   |
| Apotheke    | 250 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.250 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 250 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 250 m   |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 250 m |
| Bäckerei        | 250 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Sonstige

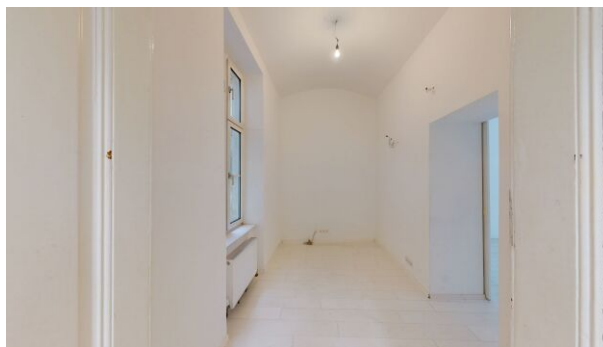
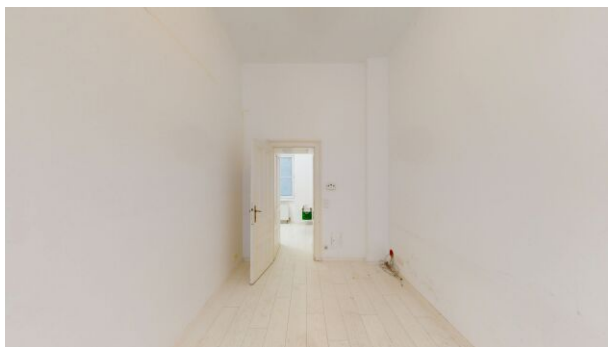
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 250 m |
| Post        | 250 m |
| Polizei     | 250 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 250 m   |
| U-Bahn            | 250 m   |
| Straßenbahn       | 250 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 4.250 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

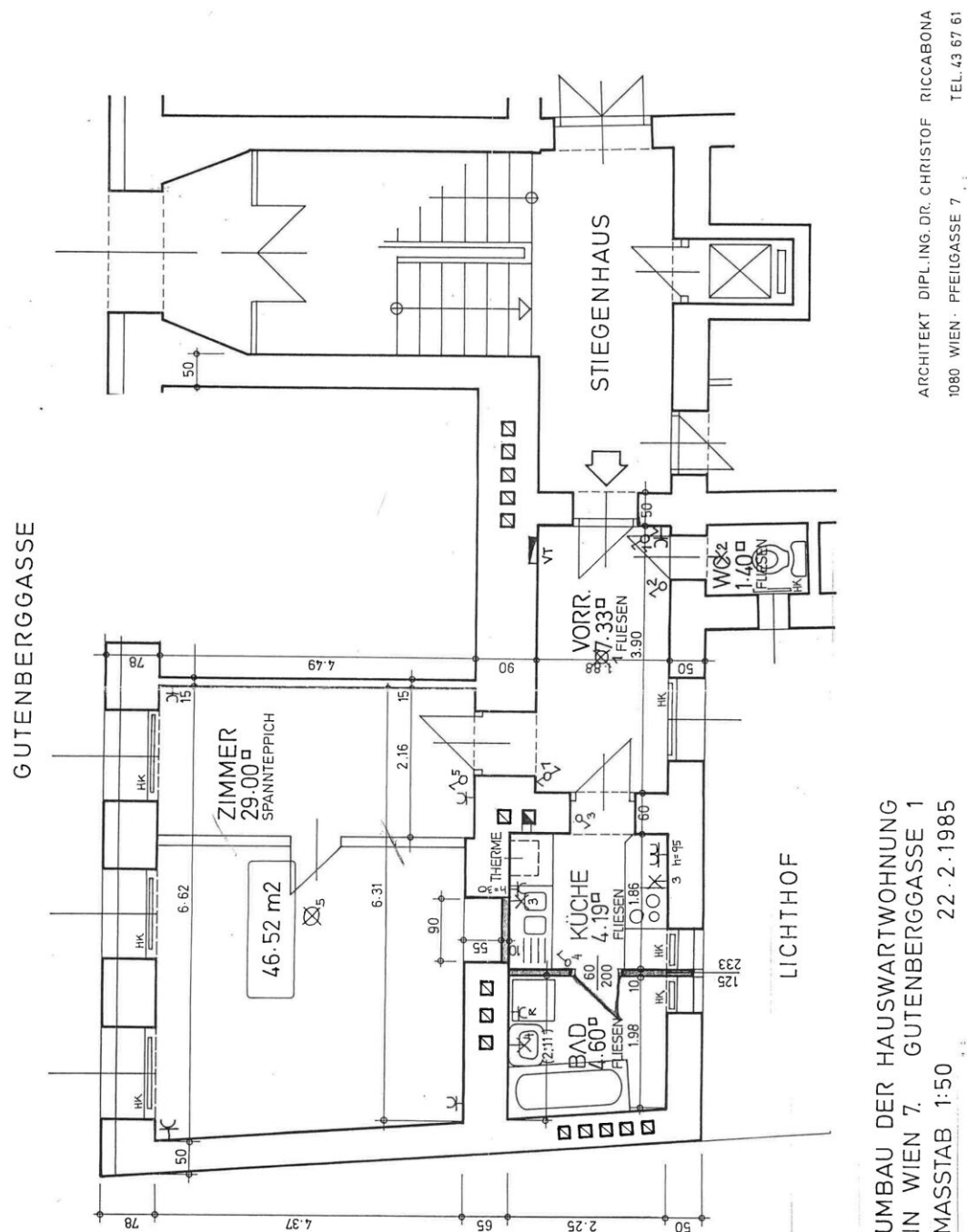
## ANSICHTEN



## ANSICHTEN



## PLAN



UMBAU DER HAUSWARTWOHNUNG  
IN WIEN 7. GUTENBERGGASSE 1  
MASSTAB 1:50 22.2.1985

ARCHITEKT DIPL.ING. DR. CHRISTOF RICCABONA  
1080 WIEN · PFEILGASSE 7  
TEL. 43 67 61

## 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.