

Nico Kurzweil MA

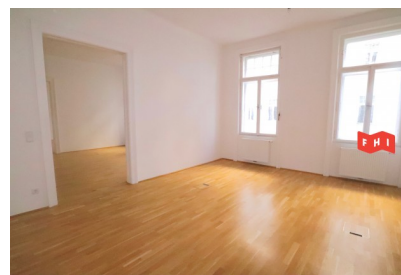
t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at



## Altbauarität mit Tiefgarage im Erstbezug

1060 Wien

Nähe: U3 Neubaugasse, Stiftgasse & Kirchgasse



### ECKDATEN

Objektnummer 5394

Nutzfläche	ca. 960 m <sup>2</sup>
Mietdauer	10 Jahre
Zimmeranzahl	18
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	1

### AUSSTATTUNG

Parkett	
Etagenheizung	
Fernwärme	
Einbauküche	
Personenaufzug	
Dusche	
Teeküche	
U-Bahn-Nähe	
Fernwärme	
Abstellraum	
Gebläsekonvektor (fan coil)	
Bodendosen	
IT-Verkabelung Cat 7	
Deckenleuchten	
Getrennte Toiletten	

### MIETE

Nettomiete	17.760,00 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	1.440,00 €
Liftkosten (exkl. 20% USt.)	192,00 €
USt.	3.878,40 €
Gesamtmiete	23.270,40 €

### NEBENKOSTEN

**Nico Kurzweil MA**

t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)



Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

**Nico Kurzweil MA**

t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at



## Altbaurität mit Tiefgarage im Erstbezug

1060 Wien

Nähe: U3 Neubaugasse, Stiftgasse & Kirchgasse

In zentraler Lage auf der top-frequentierten Mariahilfer Straße neben dem EKZ-Gerngross und Peek&Cloppenburg wird im 1.OG und 2.OG ein repräsentatives, helles Büro vermietet. Die großen und sehr gut ausgestatteten Büroräume eignen sich ebenso für Praxen, Kanzleien wie für diverse Agenturen und freiberuflich Tätige.

Das Gebäude selbst ist eines der renommiertesten und repräsentativsten in ganz Wien, eine Kombination aus modernster Technik (neu entwickeltes Fassadenbeleuchtungskonzept, etc.) und stilvollem Altbau mit Stuckfassade.

Ein brandneuer H&M und auch JD-Sports nutzen bereits die Vorteile dieser nahezu einzigartigen Location.

Abgesehen von der perfekten öffentlichen Anbindung kann die im Haus befindliche Tiefgarage von WiPark für Mieter mit Sonderkonditionen genutzt werden und auch für Kunden/Klienten können Kurparkscheine vergünstigt ausgegeben werden.

Die Büroräume können nach Absprache mit dem Eigentümer gerne noch an eigene Ansprüche adaptiert werden.

### Mietoptionen:

Büro 1: ca. 403m<sup>2</sup> (1.OG)  
Büro 2: ca. 399m<sup>2</sup> (1.OG)  
Büro 3: ca. 180m<sup>2</sup> (2.OG)

### Alternative Flächenaufteilung:

**Option 1:**  
1. Obergeschoss (Büro 1+2) ca. 780m<sup>2</sup>

**Option 2:**  
1.+ 2. Obergeschoss (Büro 1+2+3) ca. 960m<sup>2</sup>

**Bei beiden Optionen besteht die Möglichkeit die einzelnen Büroeinheiten miteinander zu verbinden!**

### AUFTEILUNG:

- Vorraum
- 8 Büroräume
- EDV-Raum
- komplett eingebaute Küche
- Bad mit Dusche
- Sanitär (WC Damen/Herren)

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Cat-7 Verkabelung
- Bodendosen
- Fernwärme in Vorbereitung
- Be- und Entlüftung / Deckenfancoil
- Lift
- Deckenspots + abgehängte Beleuchtung
- getrennte Sanitäreinrichtung

### INFRASTRUKTUR:

Diese Objekt befindet sich direkt auf der neuen Begegnungszone Mariahilfer Straße hinter dem ehem. Bershka-Gebäude, welches sich schräg gegenüber dem EKZ Gerngross befindet. Die U-Neubaugasse befindet sich ganz in der Nähe sowie die Buslinie 13A, welche fußläufig bequem zu erreichen ist.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

### Kontakt:

**Nico Kurzweil**  
m: +43 (0) 0699 1245 0500  
t: +43 (0) 1 342 222  
f: +43 (0) 1 342 222-11  
nk@fhi.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

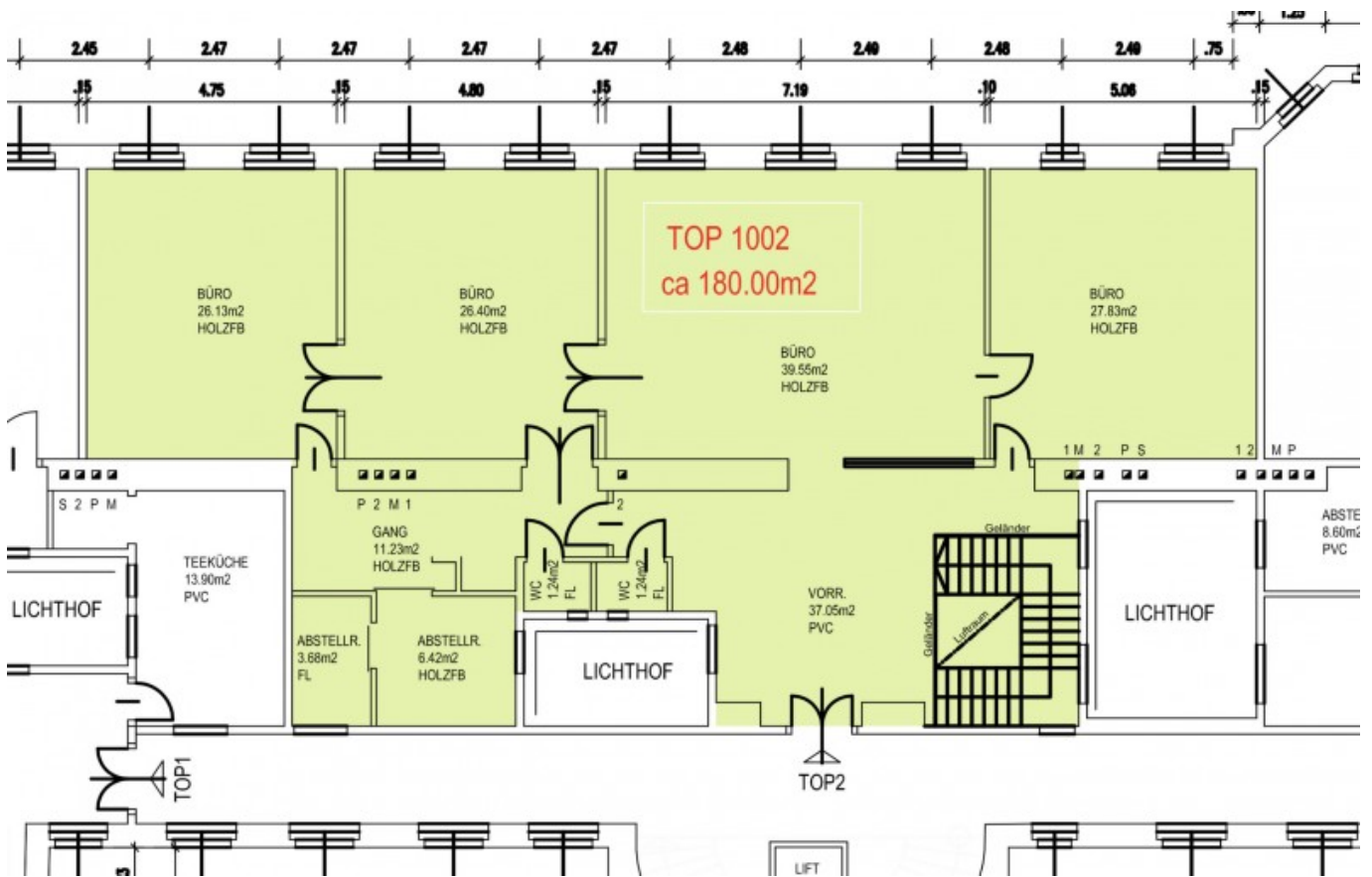
Nico Kurzweil MA

t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at



Nico Kurzweil MA

t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at





Nico Kurzweil MA

t +43 1 342222  
m +43 699 12450500  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at

