

1070 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55930

# Nähe Mariahilferstraße und U2 / U3 / U5 - Büro bzw Geschäftslokal - zwischen Zollergasse und Stiftgasse



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

Nähe Mariahilferstraße und U2 / U3 / U5 - Büro bzw  
Geschäftslokal - zwischen Zollergasse und Stiftgasse



Lage

U3-Station Neubaugasse, Mariahilfer Straße

**Nähe U3 Station Neubaugasse und U2/ U5 Station Kirchengasse - Büro / Geschäftslokal im Erdgeschoss - 1 großer Raum mit Küchenzeile - unbefristet**

## Hardfacts

1 Raum

separate Küche

2 WC's

ca 143m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gas-Etagenheizung

separates WC

Ausrichtung: O / W

Nähe: Mariahilferstraße, Siebensterngasse, Lindengasse, Stiftgasse

Öffentliche Anbindung: U3 Neubaugasse, künftig U2 / U5 Station Kirchengasse

Befristung: unbefristet

Verfügbarkeit: ab sofort

Im Innenhof befindet sich der Bereich für die Mülltonnen sowie der Abstellplatz für die Fahrräder.

### **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 2.656,42 Euro

Kaution = 11.500 Euro

Maklerprovision = 3 Bruttomonatsmieten zzgl 20% USt

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

### **Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**


Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

### **Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 143,27 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	EG	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	1	Beziehbar:	sofort
WCs:	2	Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
		Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		HWB:	 142,7 kWh/m <sup>2</sup> a

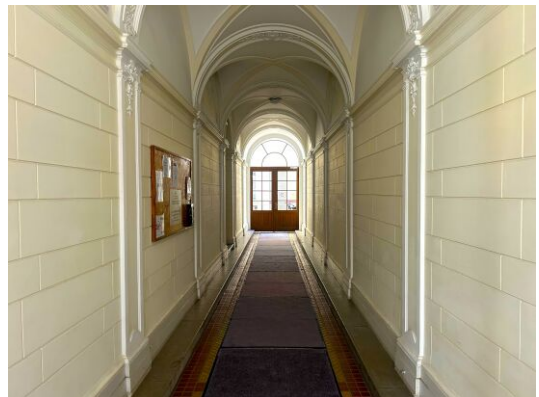
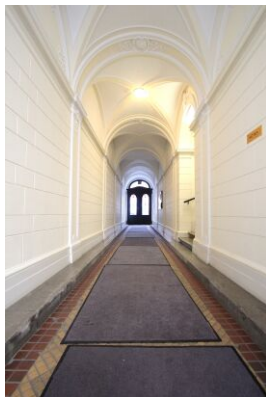
## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Steinboden	Küche:	Einbauküche
Befuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick		

## Preisinformationen

Gesamtmiere:	2.656,42 €	Kautien:	11.500 Euro
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	13,00 €	Vergebührung:	956,31 €
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,45 €	Provision:	7.969,64 € inkl. 20% USt.
Miete:	1.862,51 €		
Betriebskosten:	350,66 €		
Sonstiges:	0,62 €		
Umsatzsteuer:	442,63 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.656,42 €		

## Weitere Fotos

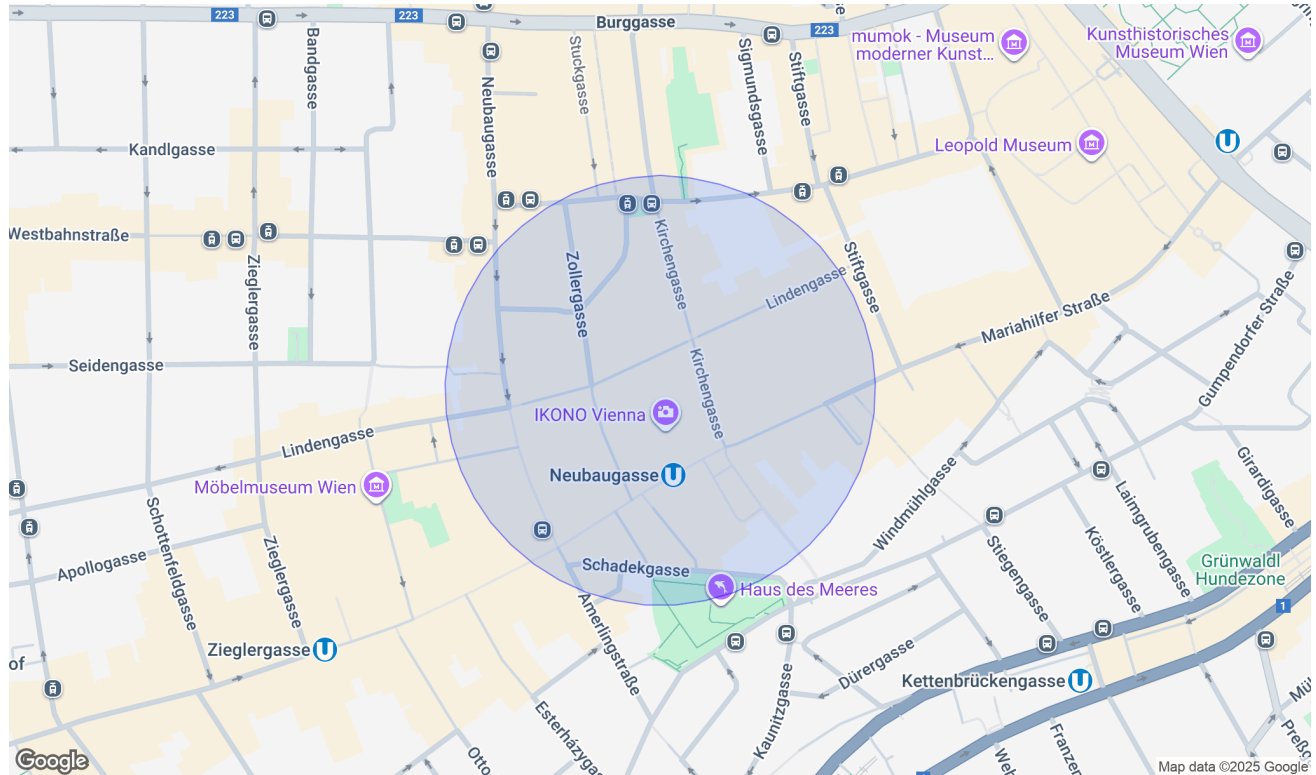






## Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

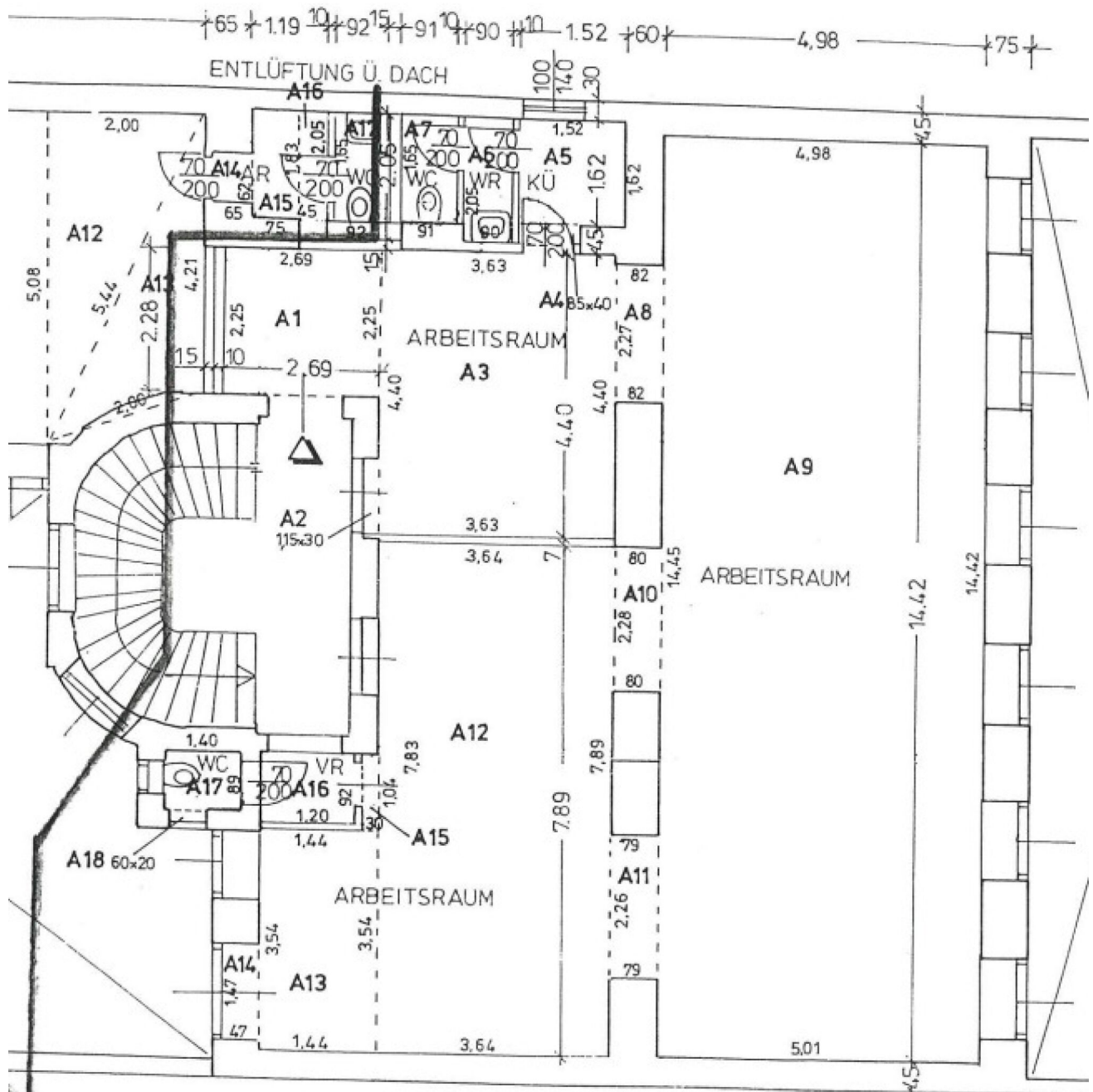
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at