



#0004003979

## Bürofläche Mariahilferstraße 53

1060 Wien



Mietpreis: 3.573,29 €

Bürofläche: 152,81 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Claudia Pluskota, BA  
Projektkoordination - WIEN  
Real-Treuhand Immobilien  
c.pluskota@rtm.at  
+43 676 8141 5951





## BESCHREIBUNG

Beim Zinshaus 1060 Wien, Mariahilfer Straße 53, ursprünglich um zirka 1909 errichtet, handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude, welches aus Geschäfts-, Büro- und Wohnflächen besteht. Seit 2012 wurden die Geschäftsfläche sowie 4 Wohnungen generalsaniert.

Das Gebäude ist ein langgestreckter Bau mit zwei Stiegenhäusern, 3 Liftanlagen und einem nachträglich errichteten zweigeschossigen Zubau im hinteren Gebäudebereich, der als Geschäftserweiterung dient.

Die Ebenen Keller-, Erd-, Mezzanin-Geschoß sowie der vordere Bereich des 1. Obergeschoß werden als Geschäftslokal genutzt. Die darüber liegenden Einheiten werden als Büros oder Wohnungen vermietet.

Die Büros und Wohnungen werden über zwei Personenaufzüge erreicht. Der dritte Aufzug, der auch als Lastenlift verwendet wird, befindet sich in der Geschäftsfläche. Die Geschäftsfläche ist weiters mit zwei Rolltreppen ausgestattet.

Aufgrund des Altbestandes gibt es beim Objekt keine Garagenstellplätze. In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch mehrere Parkgaragen.

### Lage und Infrastruktur:

Die Mariahilfer Straße bildet die Grenze zwischen dem 6. und 7. Bezirk; sie ist nicht nur die größte Einkaufsstraße in Österreich, sondern auch - wie der gesamte 6. Bezirk - einer der begehrtesten Wohnbezirke von Wien und hat sich durch die hervorragende Infrastruktur als bevorzugter Stadtteil einer jungen, gut verdienenden, urbanen Zielgruppe etabliert.

Die Liegenschaft befindet sich vis a vis vom Gerngross City Center, in einer sehr zentralen Lage mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld. Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Mariahilfer Straße ist im Objekturnfeld seit Herbst 2013 als Begegnungszone ausgebildet, d.h. Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger teilen sich gleichberechtigt den Straßenraum; die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge und Fahrräder beträgt 20 km/h. Die Durchfahrt ist für Kraftfahrzeuge in diesem Bereich erlaubt, ebenso die Zufahrt zu Garagen und Einfahrten, das Halten und Parken jedoch nur für den Lieferverkehr.



Besondere Highlights:

Zentrale Lage auf der größten Einkaufsstraße Österreichs

Beste Verkehrsanbindung durch die U-Bahnstationen Neubaugasse (U3), Museumsquartier (U2) sowie die Autobuslinie 13A

Parkhäuser: Gerngroß, WIPARK Windmühlgasse, WIPARK Stiftgasse in unmittelbarer Umgebung

Bürofläche verfügbar: Top 16 mit 152,81 m<sup>2</sup> im 1.OG I ab 01.03.2024

Die Fläche wurde 2020 generalsaniert.

Sie gliedert sich wie folgt: Empfangsbereich, 5 Büroräume, 1 Teeküche, 1 Dusche, 2 Toiletten.

Mietkonditionen:

Nettomiete: EUR 2.722,74 / Monat

BK Akonto netto: EUR 232,50 / Monat

Aufzugskosten Akonto netto: EUR 22,50 / Monat

Kaution: 3BMM

Befristete Hauptmiete auf 5 Jahre

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

MV-Vergebührung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Jahresbruttomonatsmietzines

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Im vorliegenden Geschäftsfall sind wir als Doppelmakler tätig und stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1900
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Bürofläche ca. 153 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	154,26
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,52
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Toiletten	2

Die Bürofläche gliedert sich wie folgt: großzügiger Empfangsbereich, 5 Büroräume, 1 Teeküche, 1 Dusche, 2 Toiletten.

Das Büro wurde 2020 generalsaniert und folgendermaßen ausgestattet:

- Sanierung Fenster und Türen
- Neuer Parkettboden (Fischgrätboden mit Randfries und weißer Sockelleiste)
- Bodensteckdosen / Wandsteckdosen / Elektroverrohrungen zum EDV-Schrank
- Klimaanlage
- Außenjalousien (steuerbar mittels Wandschalter)
- Neue Eingangstüre
- Neuer Sanitärbereich (Dusche, 2 Toiletten)
- Neuherstellung Einbauschranks Eingang
- Folierung Fenster Innenhof
- Gas-Etagenheizung



- Barrierefrei erreichbar über einen Personenaufzug

## MERKMALE

Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	3.267,29 € inkl. 20% USt.
Miete/m <sup>2</sup>	21,38 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	3.267,29 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	279,00 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten Lift	27,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

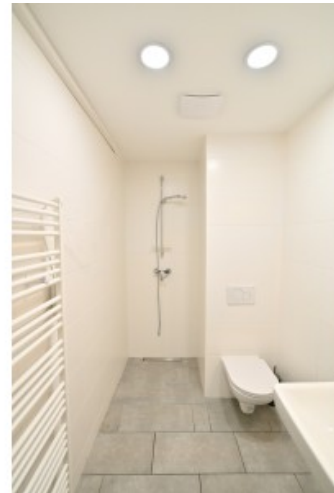
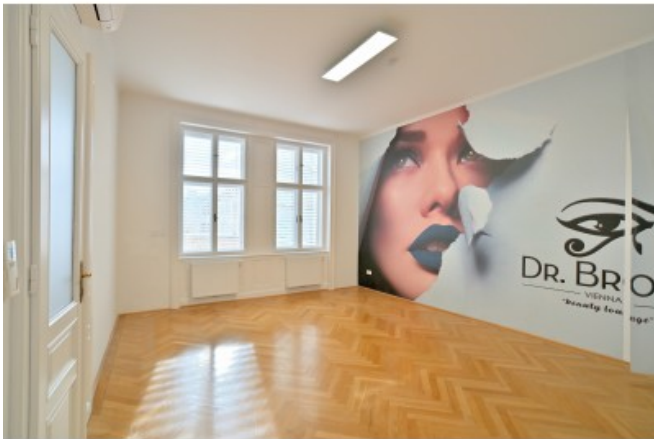
Monatliche Gesamtbelastung	3.573,29 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

