



#0004003979

## Bürofläche Mariahilferstraße 53

1060 Wien



Rent: 3.573,29 €

Office Area: 152,81 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 Objektmfeld 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Office
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Year of construction	1900
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas

### AREAS

Office Area ca. 153 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### Available

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

## SEGMENTATION

Total Rooms	6
Toilets	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



- Gasetagenheizung
- Barrierefrei erreichbar über einen Personenaufzug

## FEATURES

Special configuration

Elevator



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	3.267,29 € incl. 20% VAT
Net Rent/m <sup>2</sup>	21,38 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	3.267,29 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	279,00 € incl. 20% VAT
Running costs Lift	27,00 € incl. 20% VAT

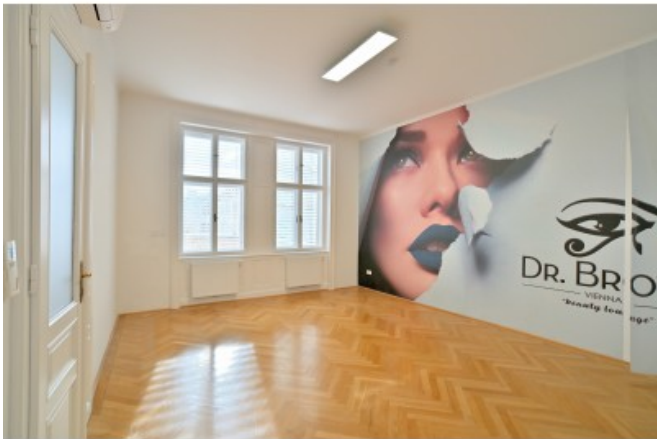
### TOTAL

Total Rent	3.573,29 € incl. VAT
Commission Rent	3 gross monthly rents plus 20% VAT
Deposit	3 gross monthly rents



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

