



MAHÜ - Büro vom Feinsten! TOP 2A

**Ultimative Voraussetzungen für ein gediegenes geschäftliches Ambiente,
Komplettsanierung, Erstbezug**

Auf der größten Einkaufsmeile Wiens und in unmittelbarer Nähe zum Luxus Warenhaus „Lamarr“, welches 2025 seine Pforten öffnet, gelangt ein **TOP SANIERTES** Büro im zweiten Liftstock zur Vermietung.

Befindlich in bester Lage, wurde dieses sehr repräsentative ca. 103 m² große Büro, sehr aufwändig saniert. Der Altbau Charakter trifft hier gekonnt und harmonisch auf das Moderne und ergibt ein sehr stimmiges Ambiente.

Raumaufteilung:

Vorraum, 2 Zimmer, Küchenzeile, Bad mit Dusche und Wanne, 2 Toiletten, Raumhöhe 3,20 - 3,60 m

Ausstattung:

- Vollausgestatte Küchenzeile (Kühl-/Gefrierkombination, Ceranfeld, Backrohr, Waschbecken, Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzug mit Aktivkohlefilter)
- Fußbodenheizung (Niedertemperatur), Brennwertgerät (Gas), Warmwasserspeicher

Objektangaben

Baujahr	2023
Zimmer	2
Bäder	1
WC	2
Lift	ja
Heizung	Fußbodenheizung / Gas
Energieausweis	HWB 171 / E, fGEE 2,35 / D

Flächeninfos

Wohnnutzfläche 103 m²

Kosten im Detail

Bruttomiete	€ 2.879,03
Nettomiete	€ 2.089,19
Betriebskosten	€ 210,-- plus € 100,-- Küchenmiete
USt.	€ 479,84
Kaution	€ 15.000,-- (in Form einer Bankgarantie)
Provision	€ 8.537,09
Mietvertragsvergütung	€ 1.381,93 (bei 4 Jahren)

KONTAKT

- Klimaanlage vorbereitet (Anschlüsse in allen Zimmern vorhanden)
- Sicherheitstüre (WK2)
- Kunststofffenster, 3-fach Verglasung
- Parkettboden
- Feinsteinboden (Vorraum, Bad, WC)
- Waschmaschinenanschluss
- Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Badheizkörper)
- 2 WC mit Handwaschbecken
- Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Media Netzwerkverteiler (Kabelfernsehen/Netzwerkdosen RJ45)
- Kaminanschluss
- Energieausweis vorhanden

Sie haben noch weitere Fragen?
Sie möchten diese Immobilie
gerne besichtigen? Ich freue mich
auf Ihre Nachricht oder Ihren
Anruf!

Brigitte Handler
Telefon: +43 664 344 1471
E-Mail: office@bhic.at

Mit Blick auf die Mariahilferstraße finden Sie hier beste Infrastruktur. U3 und U4 Station sind ein paar Gehminuten entfernt. Das U-Bahn Drehkreuz U2/U5 befindet sich noch in Bau und eröffnet ab 2026 neue Verbindungsmöglichkeiten.

Mietdauer und Kosten:

Mietdauer: 4 Jahre (Option auf Verlängerung)

Die **Gesamtmiete von € 2.879,03** beinhaltet die Nettomiete € 2.089,19, die Küchenmiete von € 100,--, die Betriebskosten € 210,-- sowie 20 % Ust. 479,84.

Kaution: € 15.000,-- (5 Bruttomonatsmieten in Form einer Bankgarantie)

Vergebührung Mietvertrag: € 1.381,93 (bei 4 Jahren)

Provision: 3 Monatsmieten + 20 % Ust. (€ 8.637,09)

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Vermieter, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.