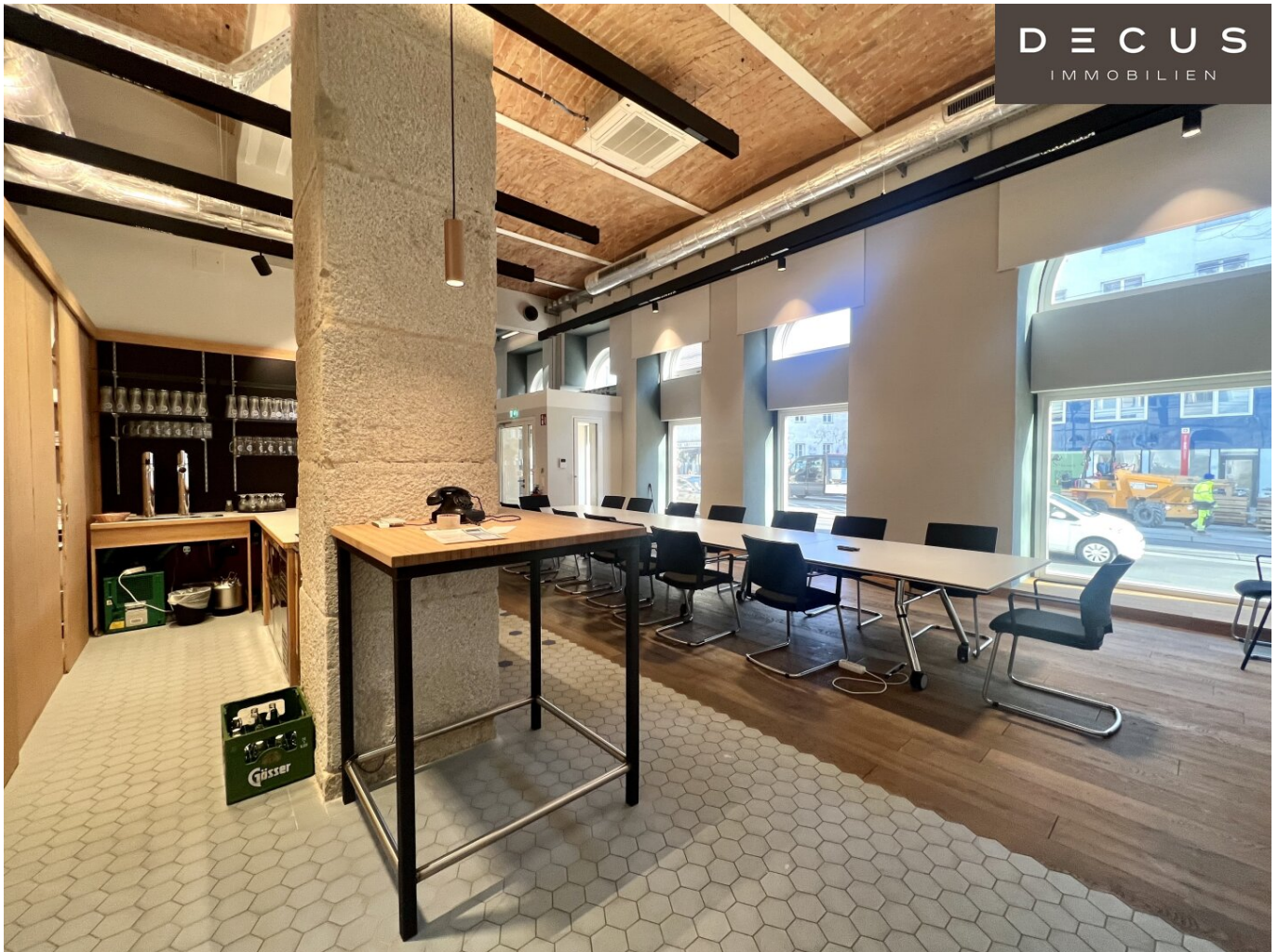


**ATELIER | GASSENLOKAL IM INDUSTRIAL CHIC |  
MARIAHILFERSTRASSE | STRASSESEITIGE AUSLAGEN**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1148841**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	210,88 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	3
Kaltmiete (netto)	4.365,00 €
Kaltmiete	4.999,69 €
Betriebskosten:	418,59 €
USt.:	999,94 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

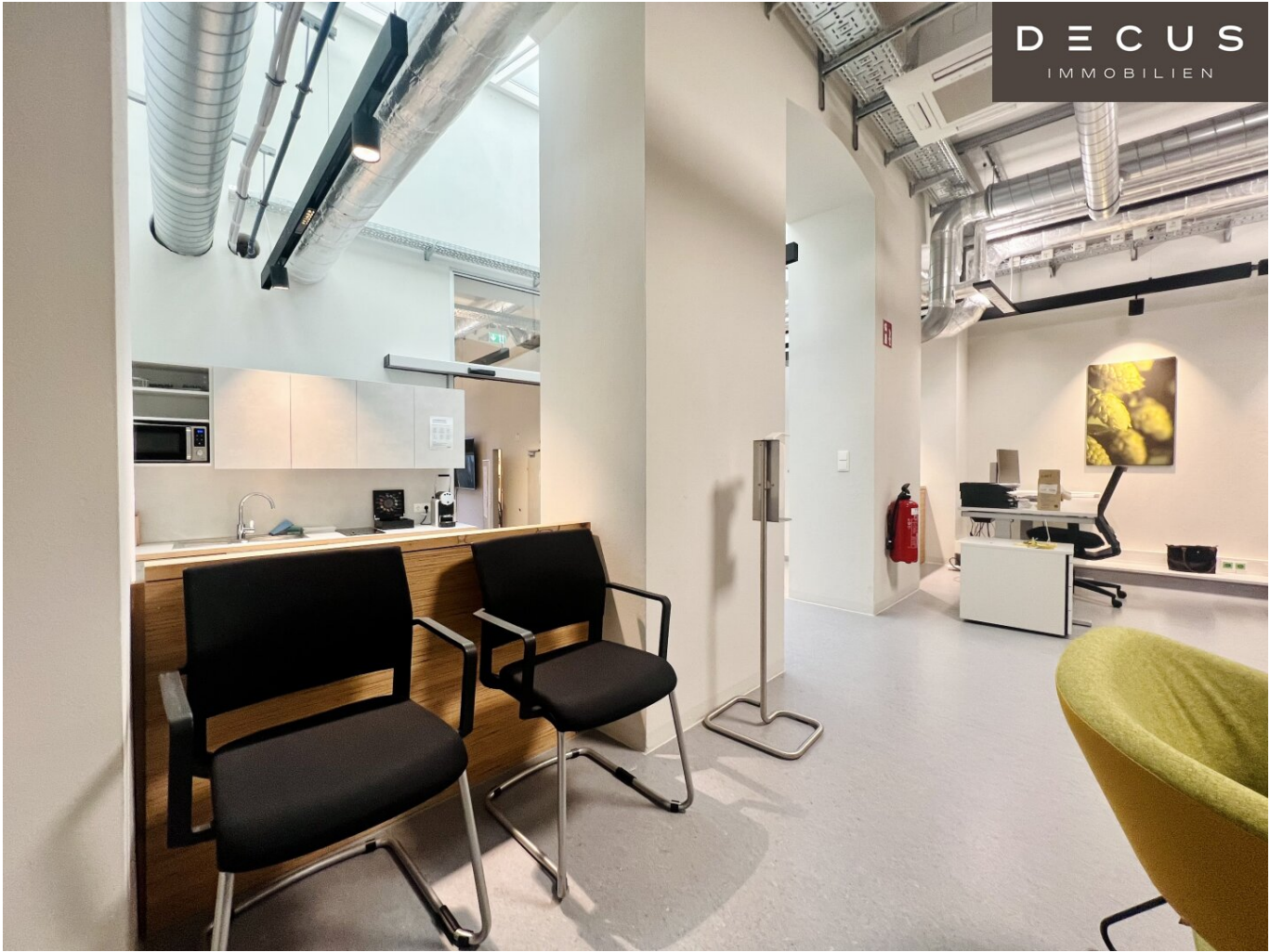


**Paulina Joven**

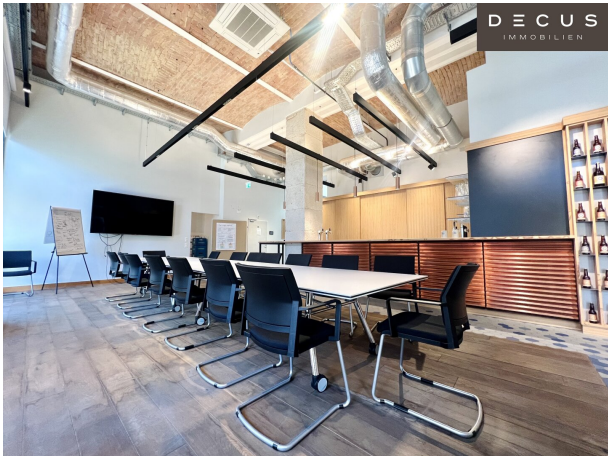
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 74 55 917  
H +43 660 74 55 917

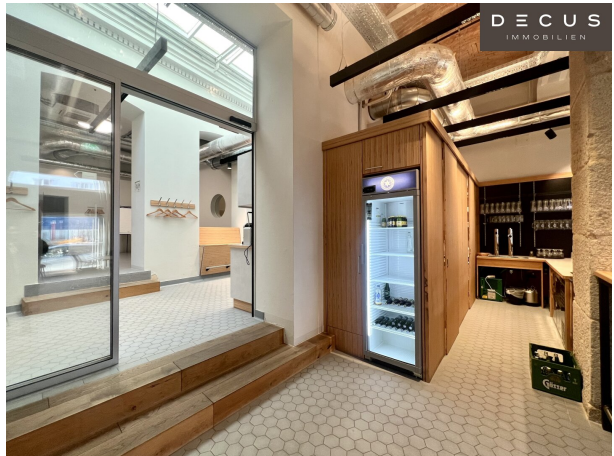
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

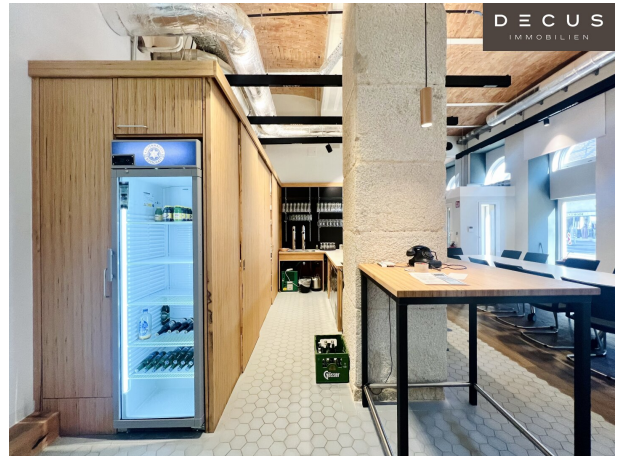
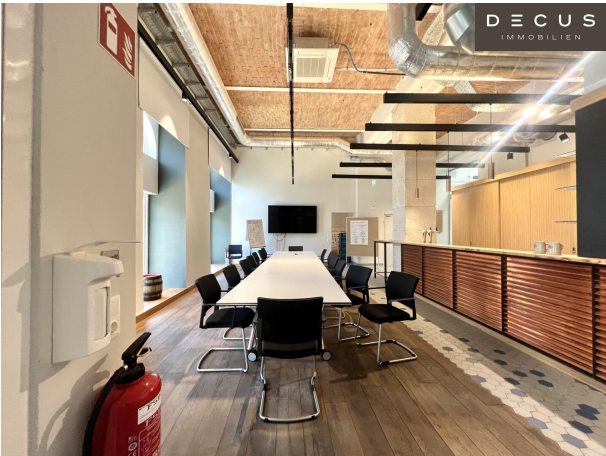
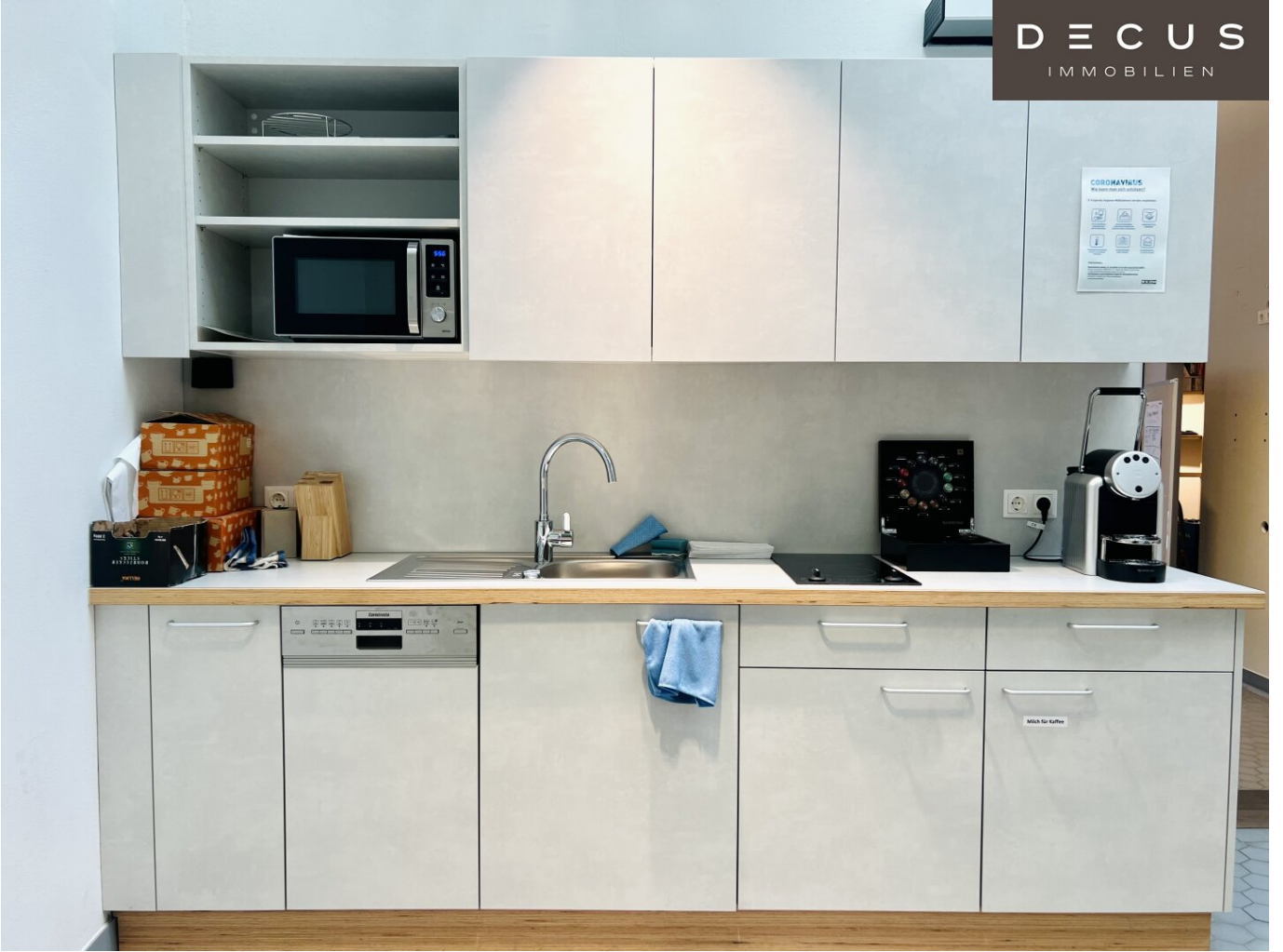


DECUS  
IMMOBILIEN

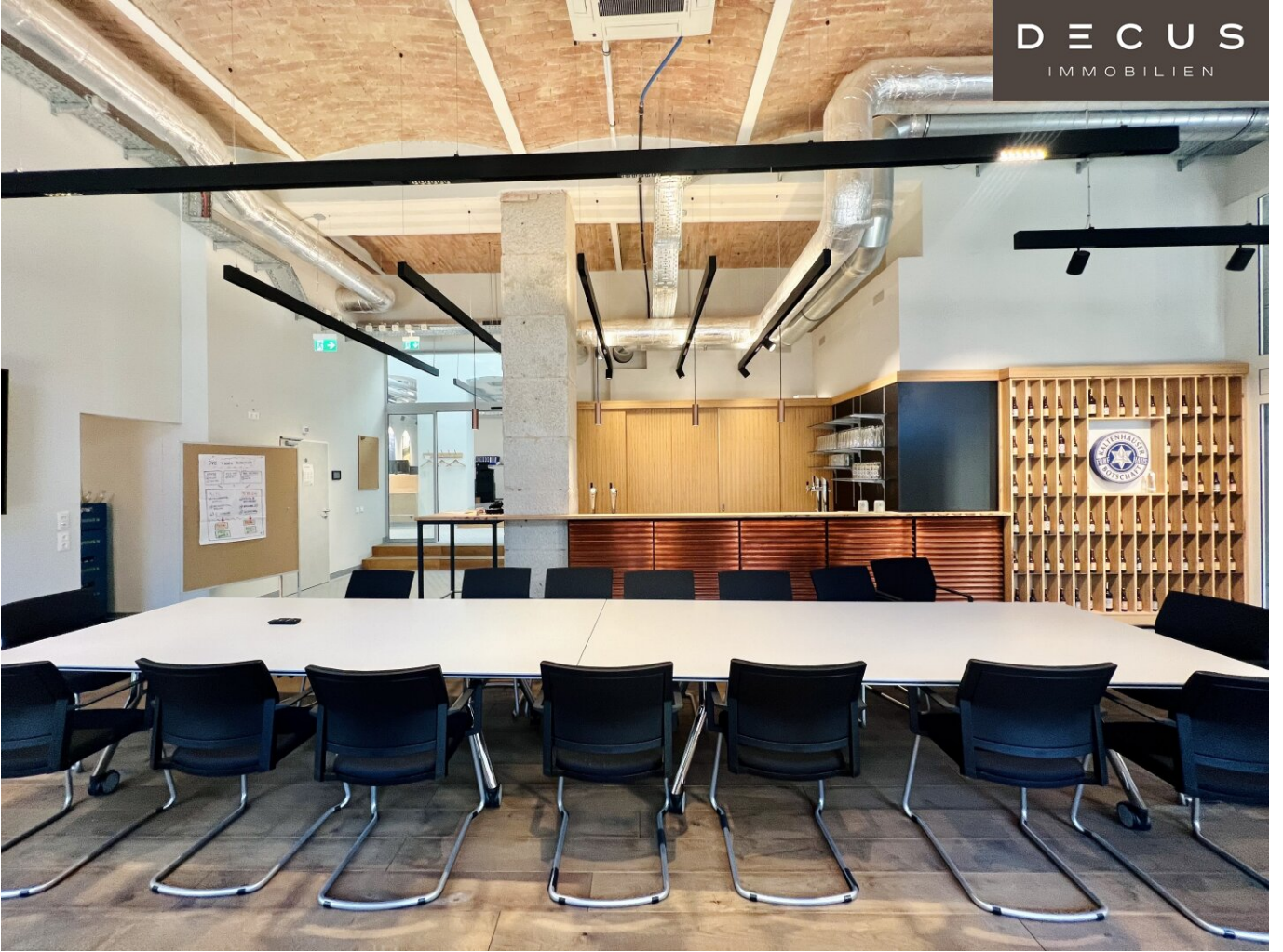


DECUS  
IMMOBILIEN

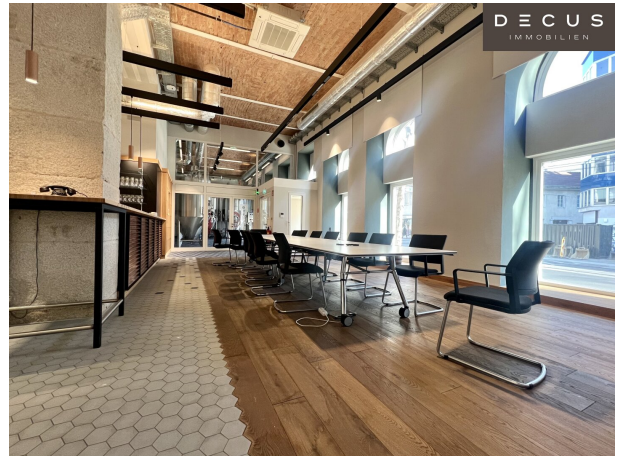
CORONA Vitas  
Milch für Kaffee



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

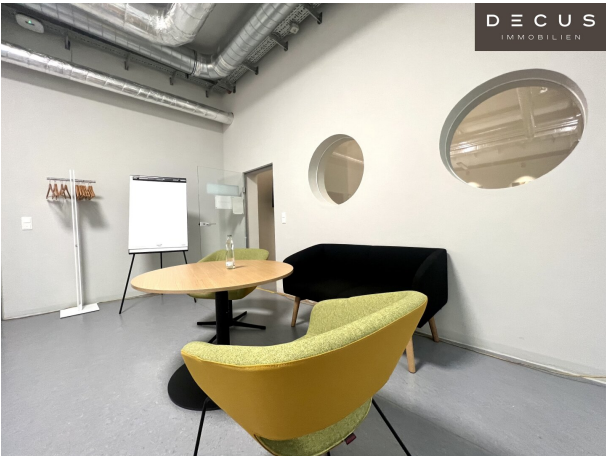


DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



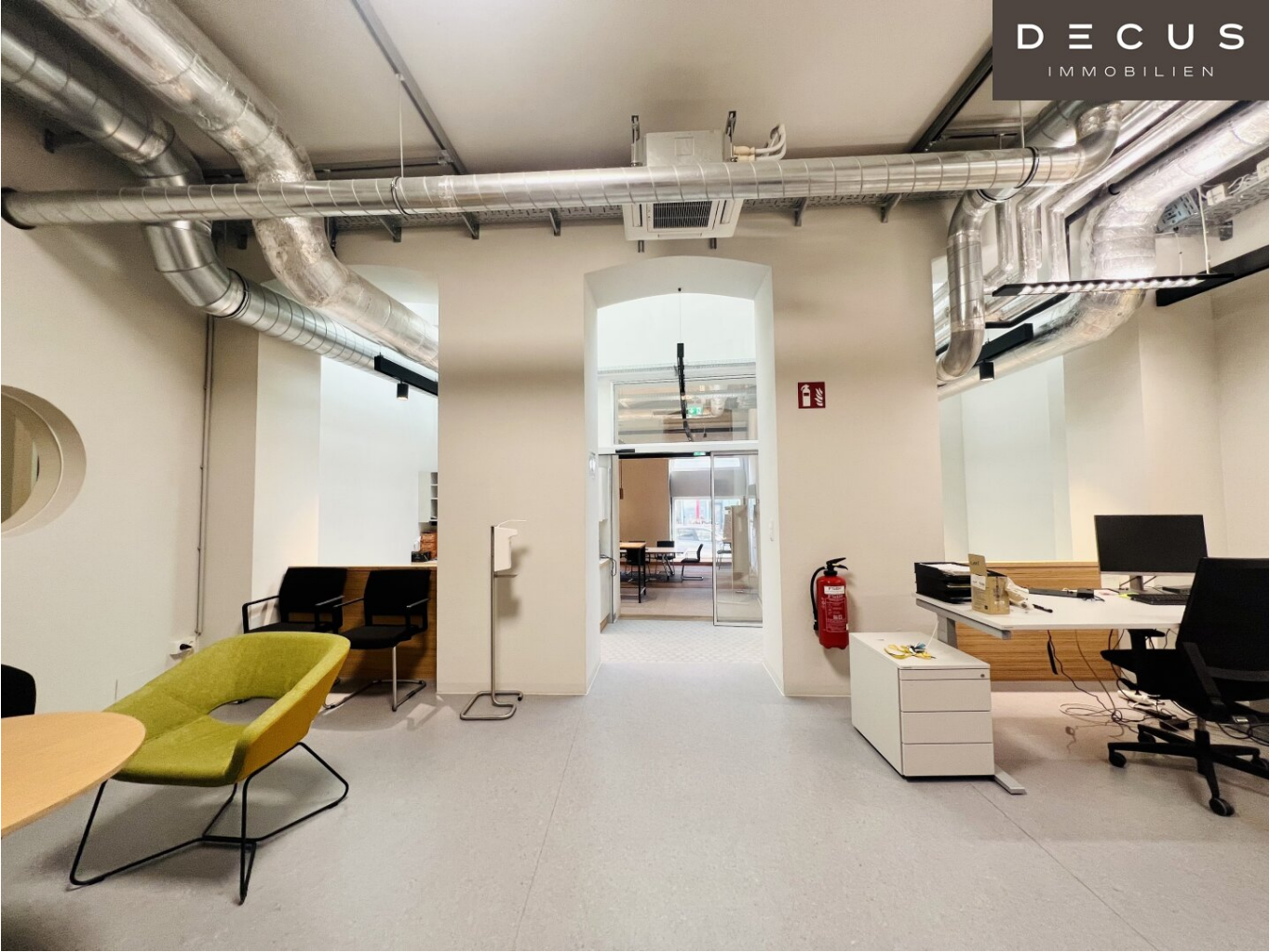
DECUS  
IMMOBILIEN



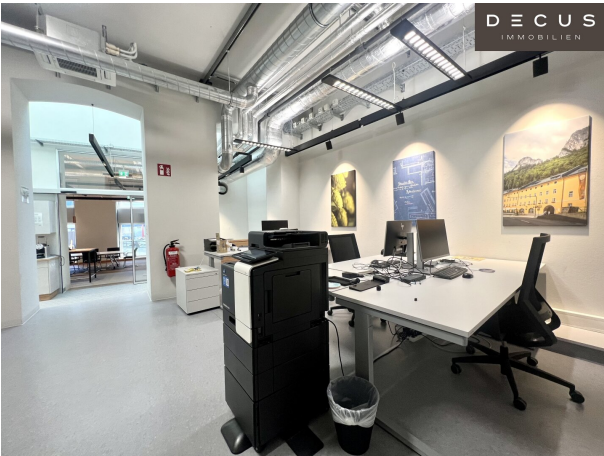
DECUS  
IMMOBILIEN



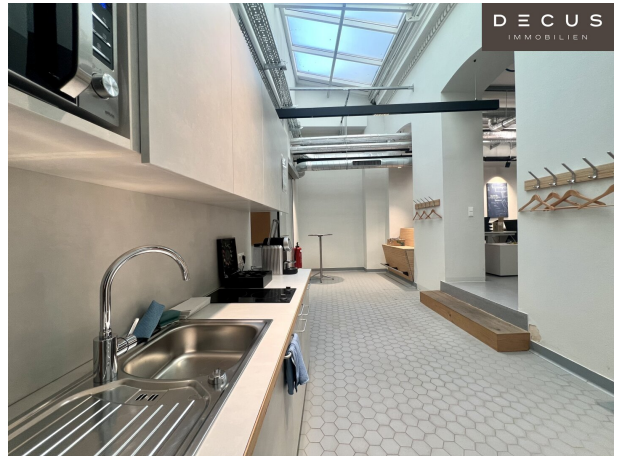
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



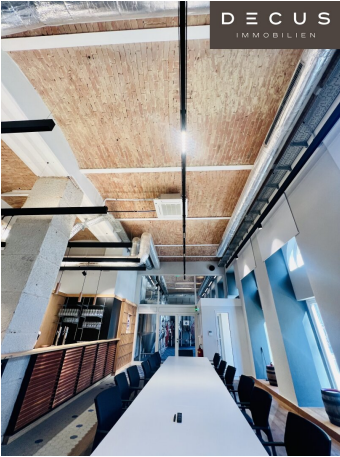
DECUS  
IMMOBILIEN



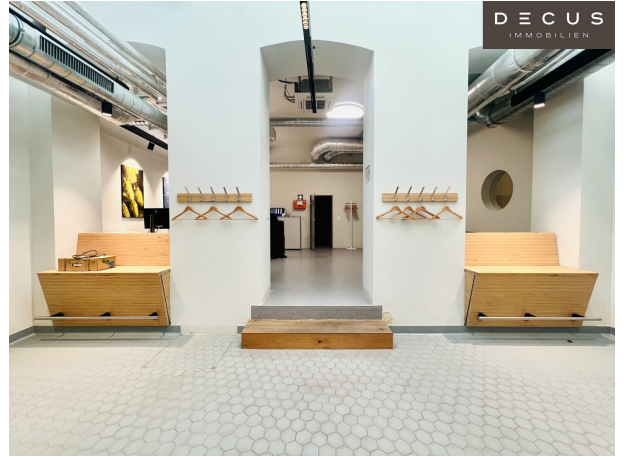
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

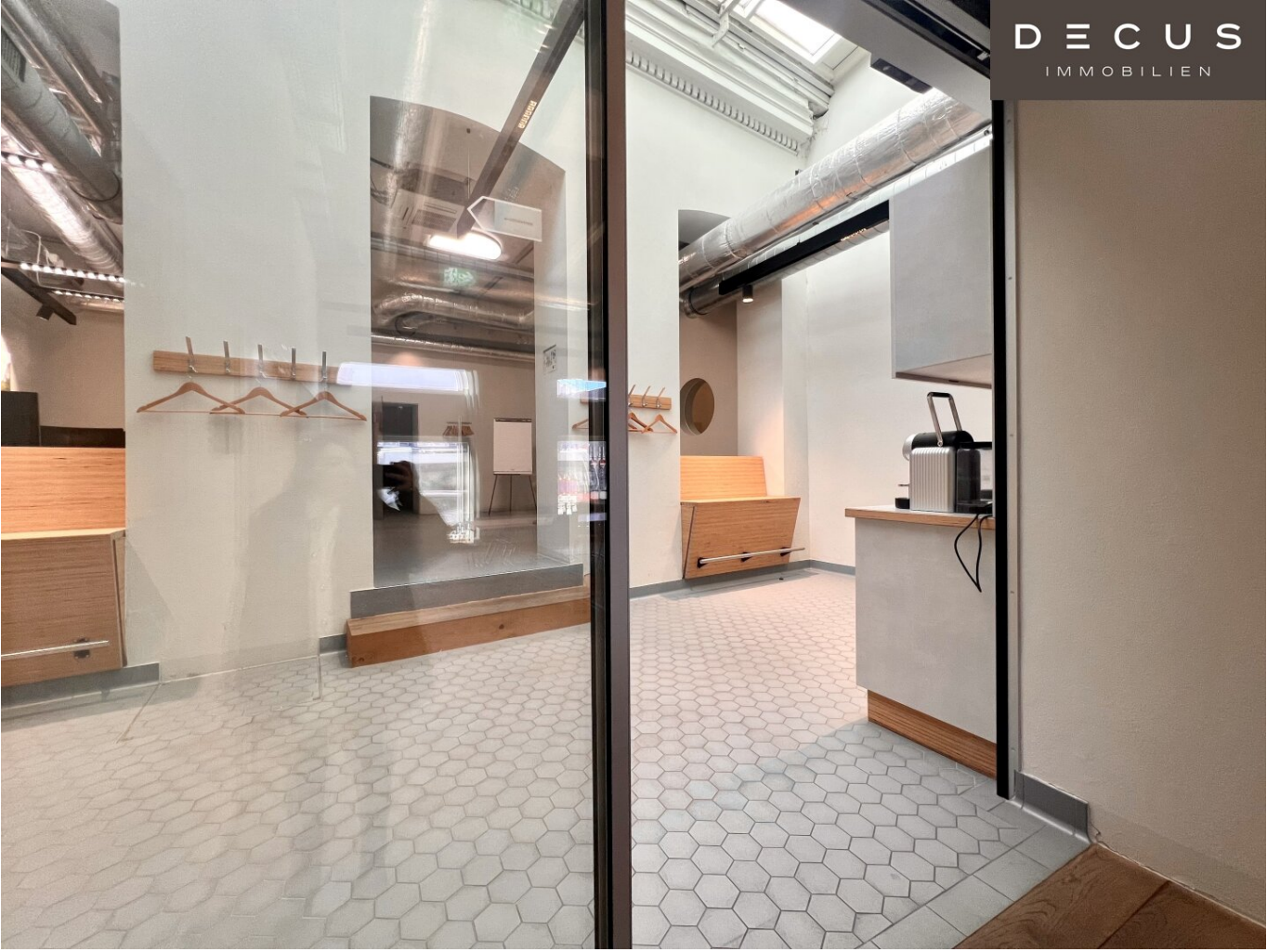


DECUS  
IMMOBILIEN

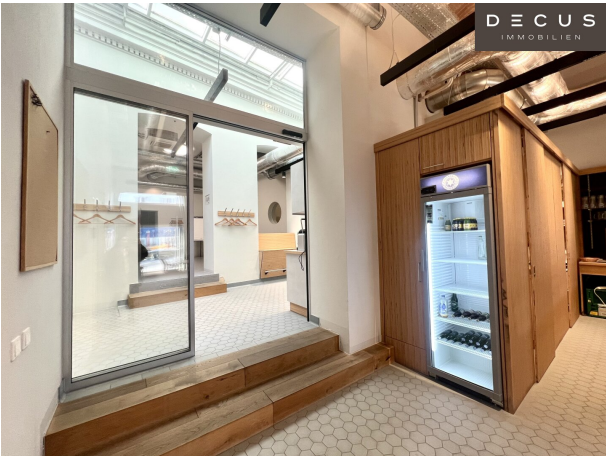




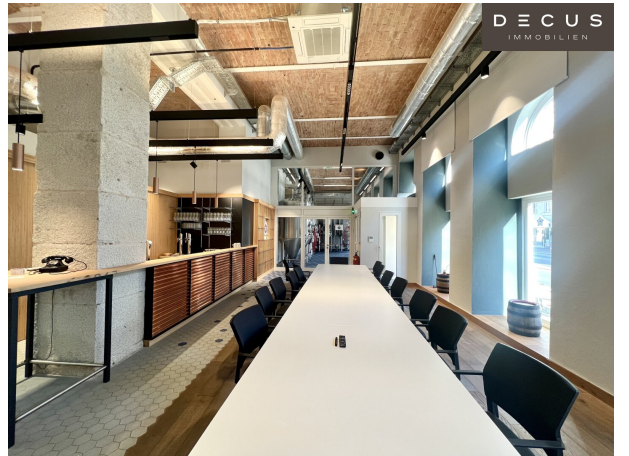
DECUS  
IMMOBILIEN

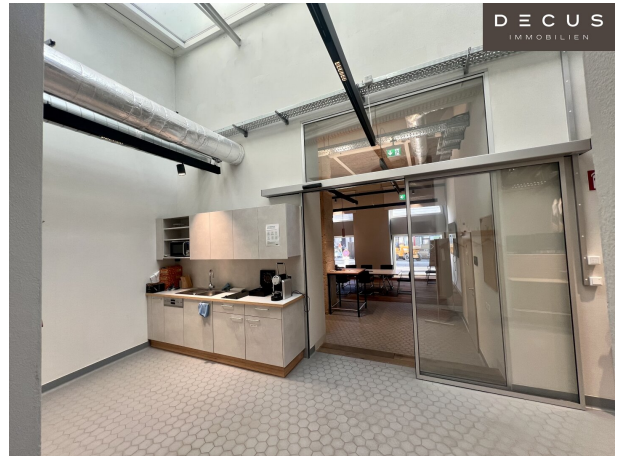
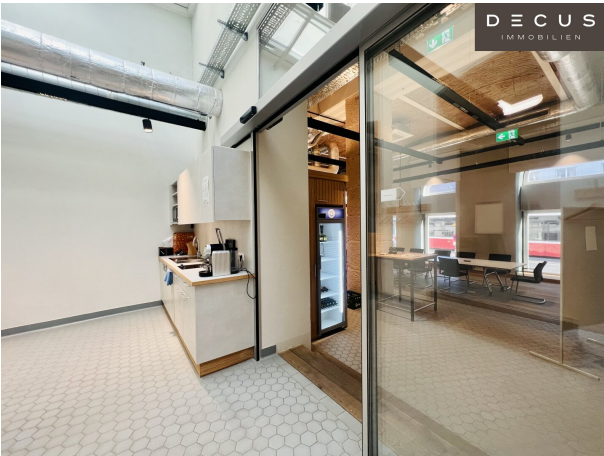
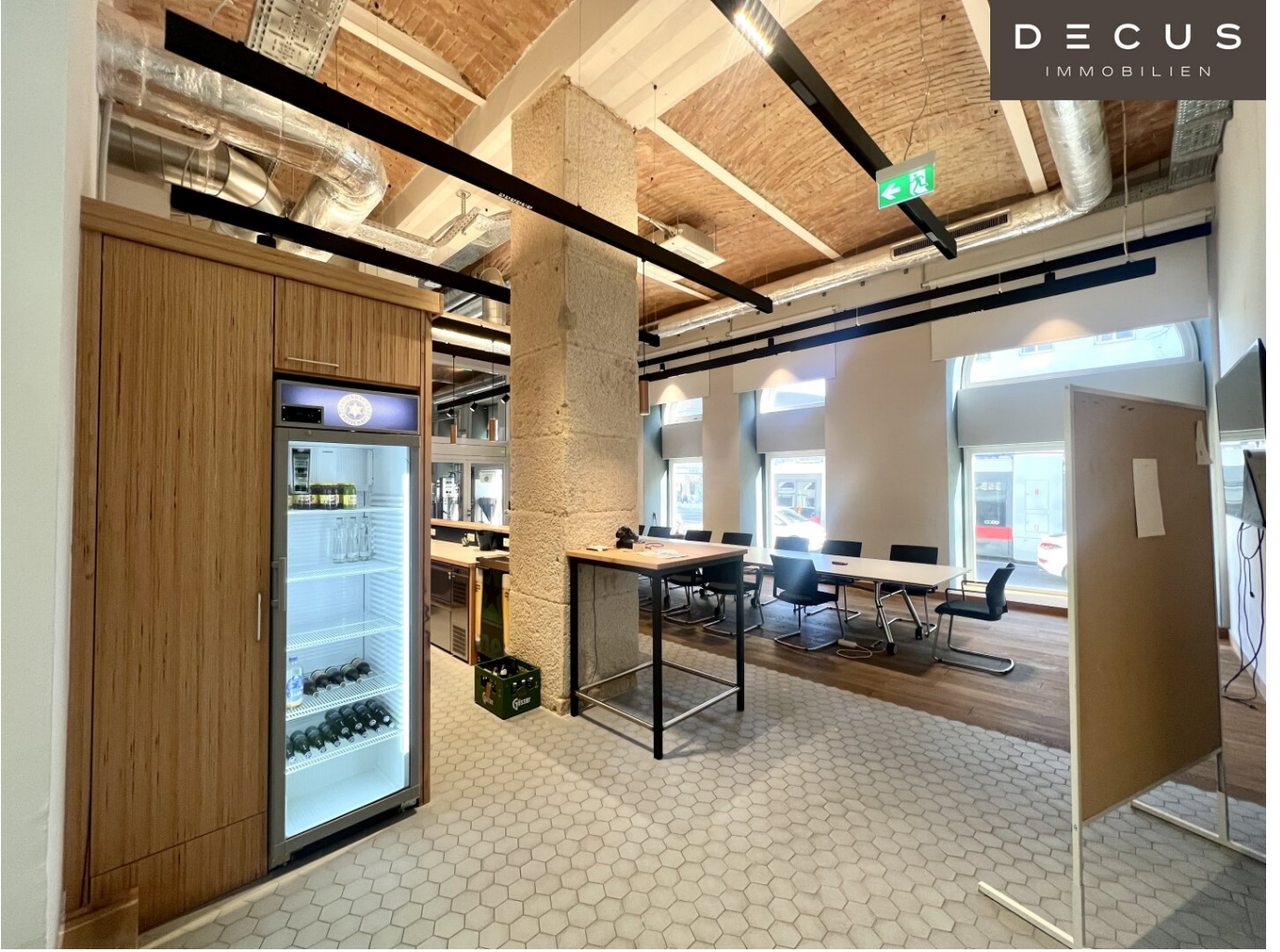


DECUS  
IMMOBILIEN

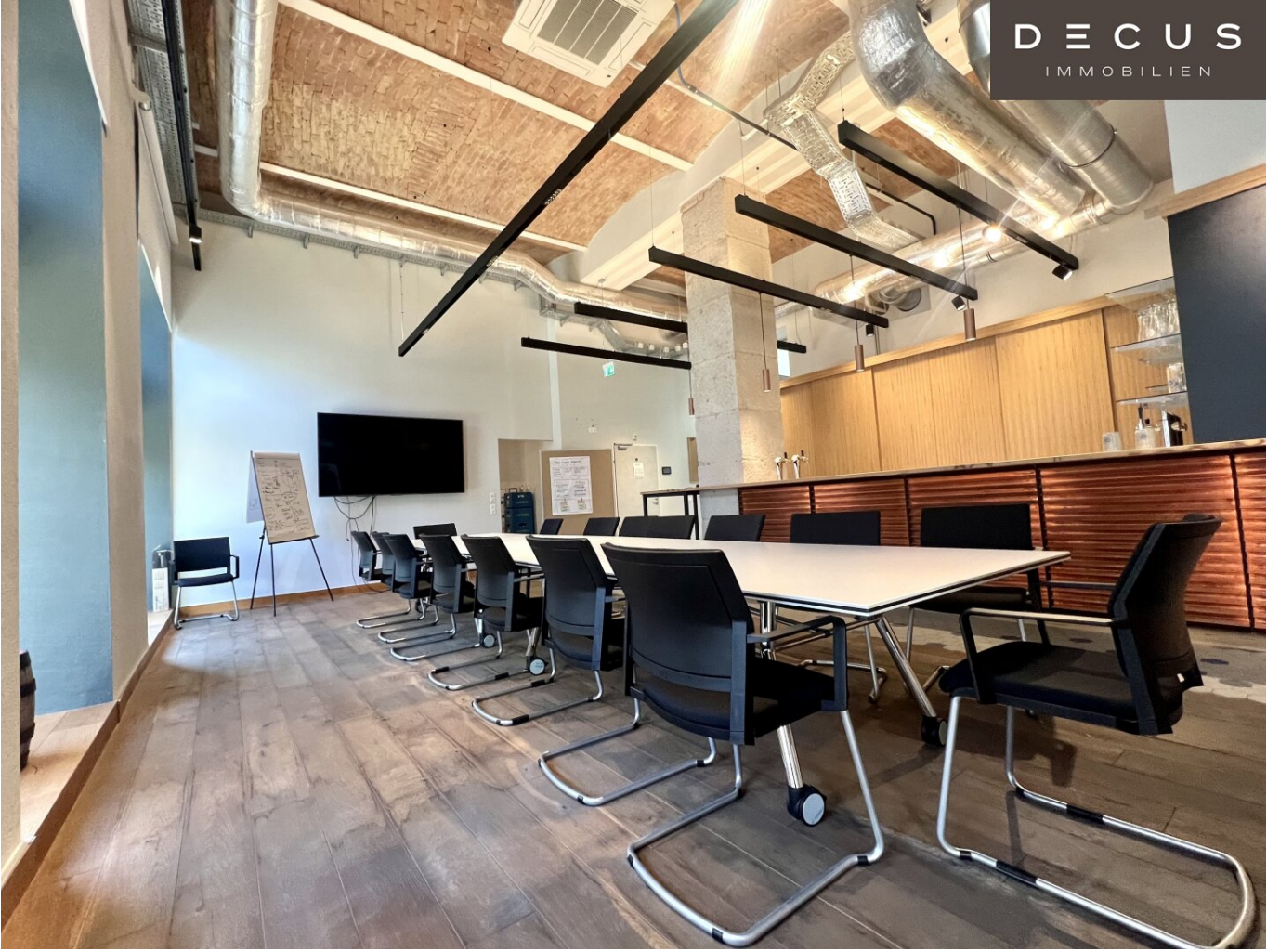


DECUS  
IMMOBILIEN

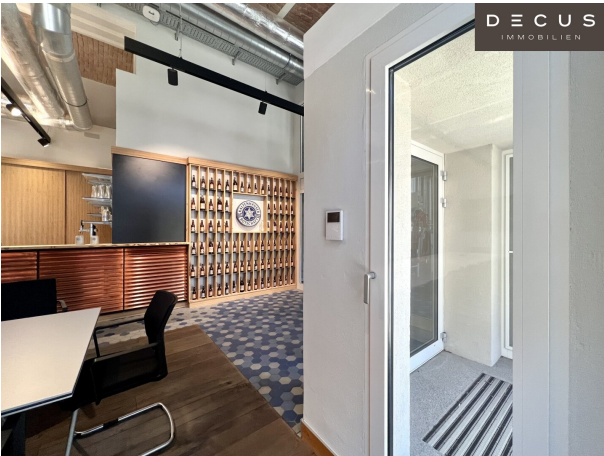




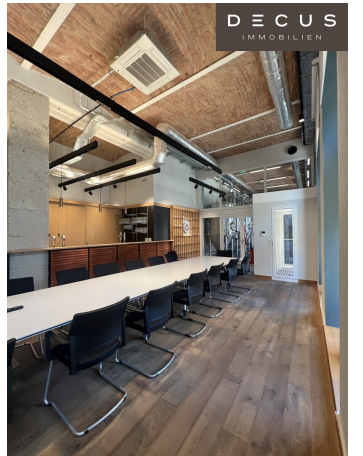
DECUS  
IMMOBILIEN



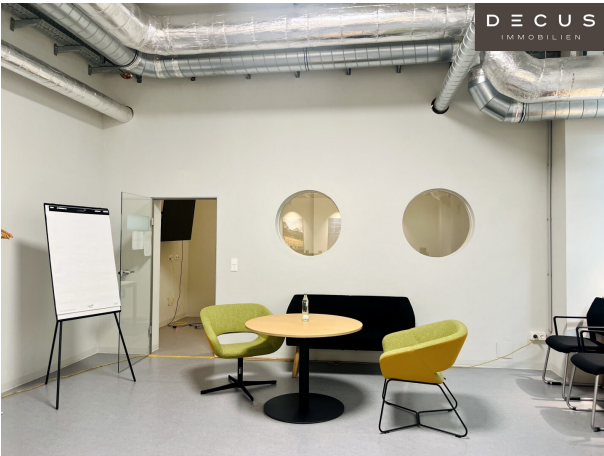
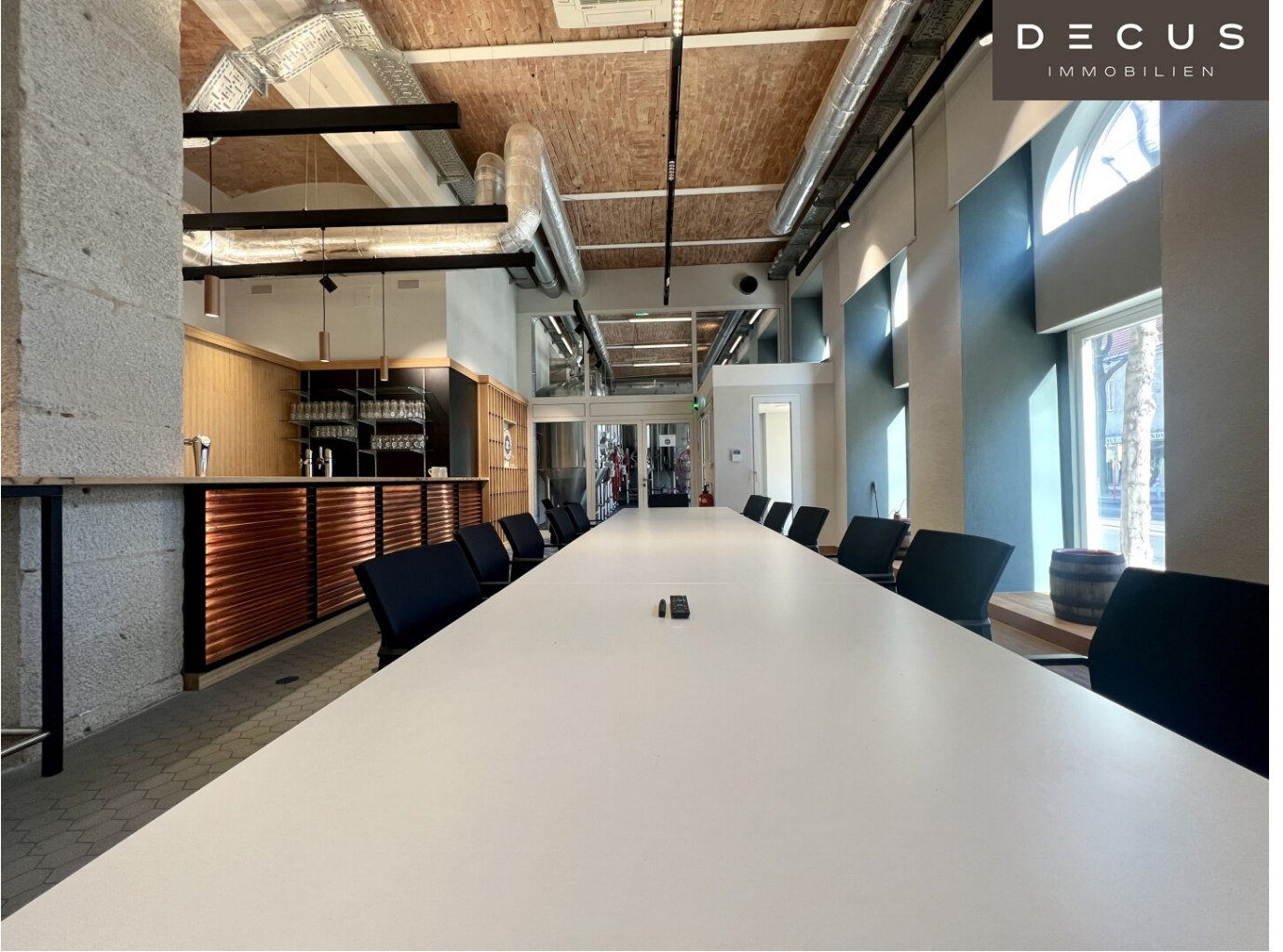
DECUS  
IMMOBILIEN



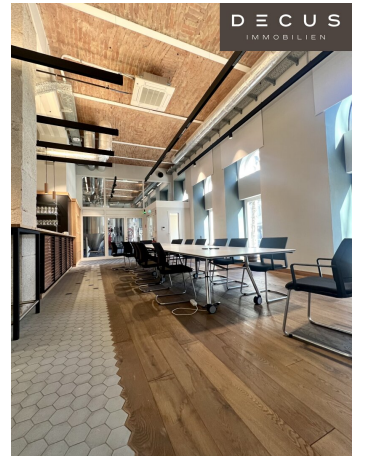
DECUS  
IMMOBILIEN



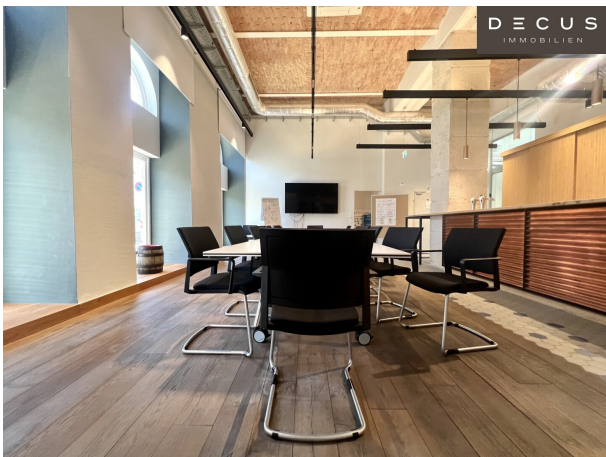
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





**ERDGESCHOSS**

DECUS

IMMOBILIEN

Seminarbereich	8	
Lager	13,59	m2
Küche	21,73	m2
Büro	39,29	m2
Besprechungsraum	13,59	m2
Toilette	26,82	m2
Lager	9,5	m2
m2	<b>210,88</b>	m2

# Objektbeschreibung

## **Einzigartiges Geschäftslokal mit besonderem Design in guter Lage**

Zur Vermietung gelangt ein modernes und erst kürzlich kernsaniertes Geschäftslokal mit ca. 210 m2 Nutzfläche - direkt gelegen neben dem 4 Sterne Hotel / Restaurant Brauhof Wien.

Das Objekt liegt auf der äußeren Mariahilferstraße, kurz nach dem Westbahnhof, und liegt bestens sichtbar in einer verkehrsberuhigten Lage.

Das loftartig gestaltete Objekt besticht durch sein offene Gestaltung und sein einzigartiges Design im Industrial Stil und ist vielseitig nutzbar.

Großzügige Schaufensterflächen und Oberlichtfenster schaffen mit viel Tageslicht eine angenehme Atmosphäre und sorgen für viel Präsenz.

Mit seinen großzügigen straßenseitigen Fensterfronten ist es daher bestens geeignet als Ausstellungsräumlichkeit jeder Art.

Als Tattoo - oder Beautystudio oder auch als Co-Working Space sowie Büronutzung mit Showroom oder auch als Atelier und für Vernissagen etc.

- **Co-Working Space:** Die vielseitige Raumaufteilung erlaubt separate Arbeits- und Meetingräume.
- **Showroom oder Atelier:** Großzügige Fensterflächen ermöglichen eine repräsentative Ausstellung von Produkten oder Kunstwerken.
- **Veranstaltungsraum:** Eignet sich für Seminare, Workshops oder Vernissagen.
  
- **Fotostudio oder Filmproduktionsraum**
  - Die großen Fenster und die offene Gestaltung eignen sich hervorragend für kreative Arbeiten mit natürlichem Licht.
  - Der Industrial-Stil bietet eine moderne Kulisse für Fotoshootings oder Filmproduktionen.
  
- **Eventlocation**
  - Ideal für kleinere private Veranstaltungen, Networking-Events, Pop-up-Stores oder Firmenfeiern.
  - Seminar- und Meetingräume könnten separat für Workshops oder Präsentationen genutzt werden.



- **Design- oder Architekturbüro**

- Der moderne Loftstil passt perfekt für Kreativunternehmen, die repräsentative Räumlichkeiten suchen.
- Die Teeküche und der Meetingraum unterstützen den Büroalltag.

- **Bildungs- oder Schulungseinrichtung**

- Für Workshops, Kurse oder Seminare, z. B. Sprachschulen, kreative Kurse

- **Therapie- und Behandlungszentrum**

- Geeignet für alternative Heilmethoden, Physiotherapie oder Beratungsdienste.

- **Innovations- und Technologiezentrum**

- Für Startups oder Unternehmen, die flexible Arbeitsplätze, einen Showroom für Technologieprodukte oder ein Demonstrationslabor suchen.

### **Raumaufteilung:**

- der großzügige Eingangsbereich bietet vielseitige Möglichkeiten, z.B. die Nutzung als Showroom, Degustationsraum, Seminarraum, Workshops etc.

- Behinderten WC

- div. Lagermöglichkeiten

- Teeküche mit Pausenraum und Sitzgelegenheiten

- Bürofläche

- separater Meetingraum

- getrennte WCs für Damen und Herren

- Umkleide für Mitarbeiter samt separatem Badezimmer (Waschbecken und Dusche)

**Ausstattung:**

repräsentativer Schauraum/ Degustationsraum im Eingangsbereich mit großzügigen Fensterfronten und Ausstellungsmöglichkeiten

Seminarraum klein

Diverse Archive und Lagermöglichkeiten

Fußbodenheizung

Klimaanlage

eleganter massiver Echtholz Fußboden

Fliesen

**Lage:**

Das Objekt liegt in gut präsenter Lage nahe dem Westbahnhof auf der Äußeren Mariahilfer Straße in verkehrsberuhigter Zone.

Parkplätze sowie öffentliche Parkhäuser finden sich in fußläufiger Nähe.

Bestens angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz, so befinden sich die U3, Schnellbahnen und Züge des ÖBB sowie der Westbahn nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Die Straßenbahnlinien 52 und 60 befinden sich lediglich 1 Gehminute entfernt.

- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus).
- Nähe zu einem 4-Sterne-Hotel und Restaurants, was Laufkundschaft generieren könnte.
- Infrastruktur mit Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

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

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap