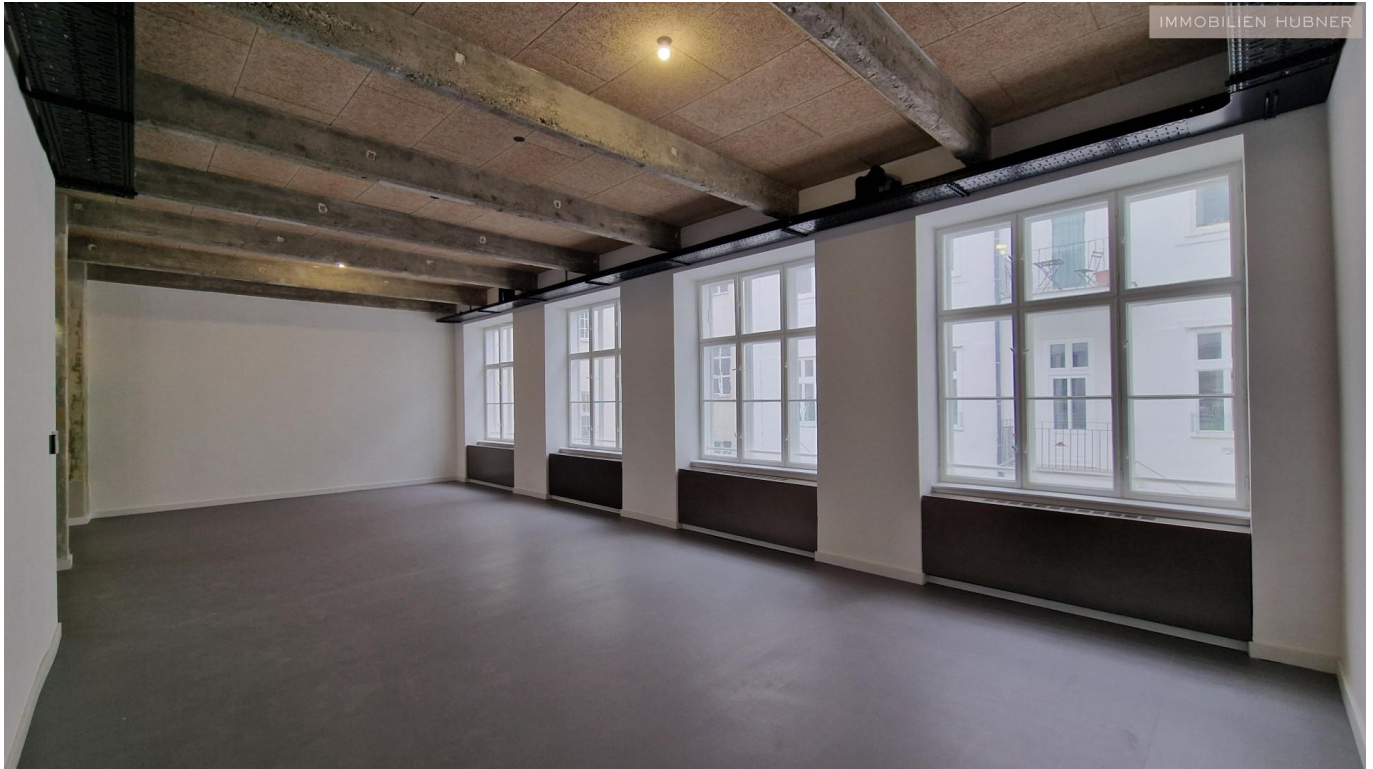


**ERSTBEZUG ++ Modernes LOFT-Büro ++  
Zollergasse/Mariahilfer Straße**



Foto

**Objektnummer: 3610\_7418**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	111,49 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	111,49 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Gesamtmiete</b>	2.946,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.229,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.455,00 €

## Ihr Ansprechpartner



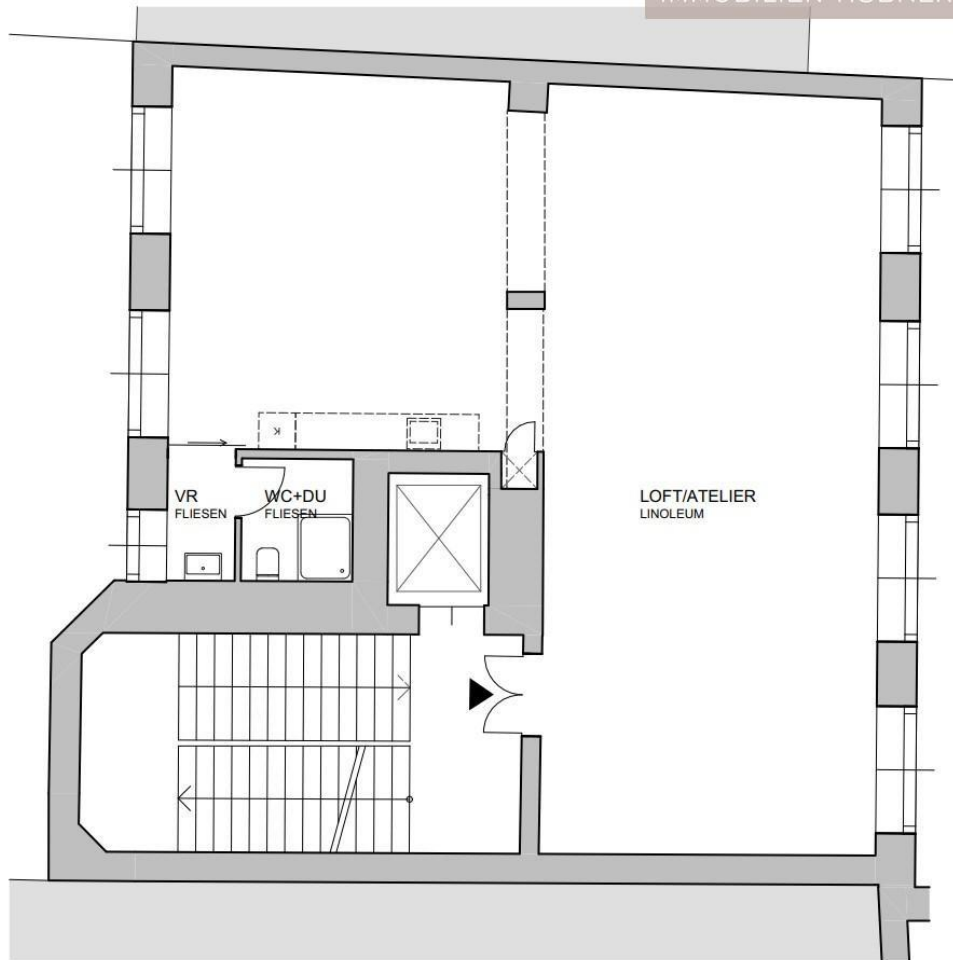
### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







-  **IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
-  **IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
-  **IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne Bürofläche in Top-Lage, in der Zollergasse in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoß. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Beste Infrastruktur ist gegeben. Die U3 befindet sich quasi vor der Tür, ebenso wie die berühmte Einkaufsmeile.

### AUSSTATTUNGSMERKMALE UND HIGHLIGHTS

- ERSTBEZUG
- sehr gute Lage
- direkte U3 Nähe
- repräsentative Adresse
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Bürogerechte Beleuchtung und Verkabelung
- WC mit Dusche
- Teeküche

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Empfang
- große, frei gestaltbare Bürofläche
- Teeküche
- WC mit Dusche
- Waschraum

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U3 Neubaugasse
- U6 Westbahnhof
- Straßenbahnlinie 5, 18, 6
- Autobuslinie 13A und 14A

### Weitere monatliche Kosten

- Akonto Heizung € 100,34 netto zzgl. 20% /Monat
- Strom wird direkt nach Verbrauch abgerechnet

### MEHR INFOS UND DETAILS AUF ANFRAGE

Weitere Fotos und detaillierte Informationen zum Objekt senden wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage

## KONTAKT

Herr Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2229,8	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	225,2	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	491	

-----  
Gesamtbetrag € 2946  
-----

Heizwärmebedarf: 183.3 kWh/(m²a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.98

effizienz:

Klasse Faktor Gesam D

tenergieeffizienz: