Direkt bei der U-Bahn: 2 zentral begehbare, klimatisierte Büroräume - Effizienz pur - auch perfekt für Start-Ups.



Objektnummer: 3823

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	48,28 m²
Zimmer:	2
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 141,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	671,09 €
Kaltmiete	1.073,19 €
Betriebskosten:	159,32 €
USt.:	214,64 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien



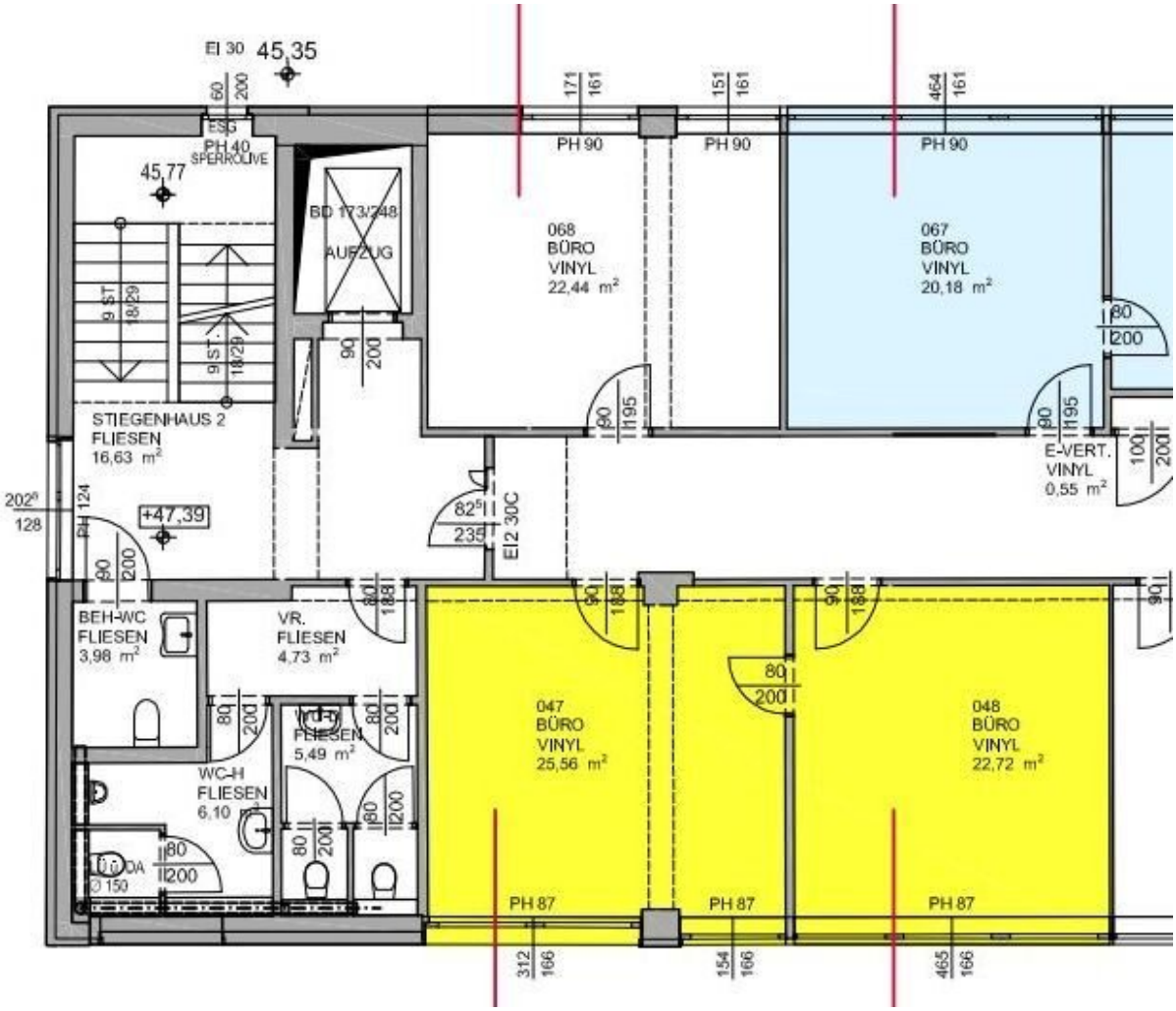






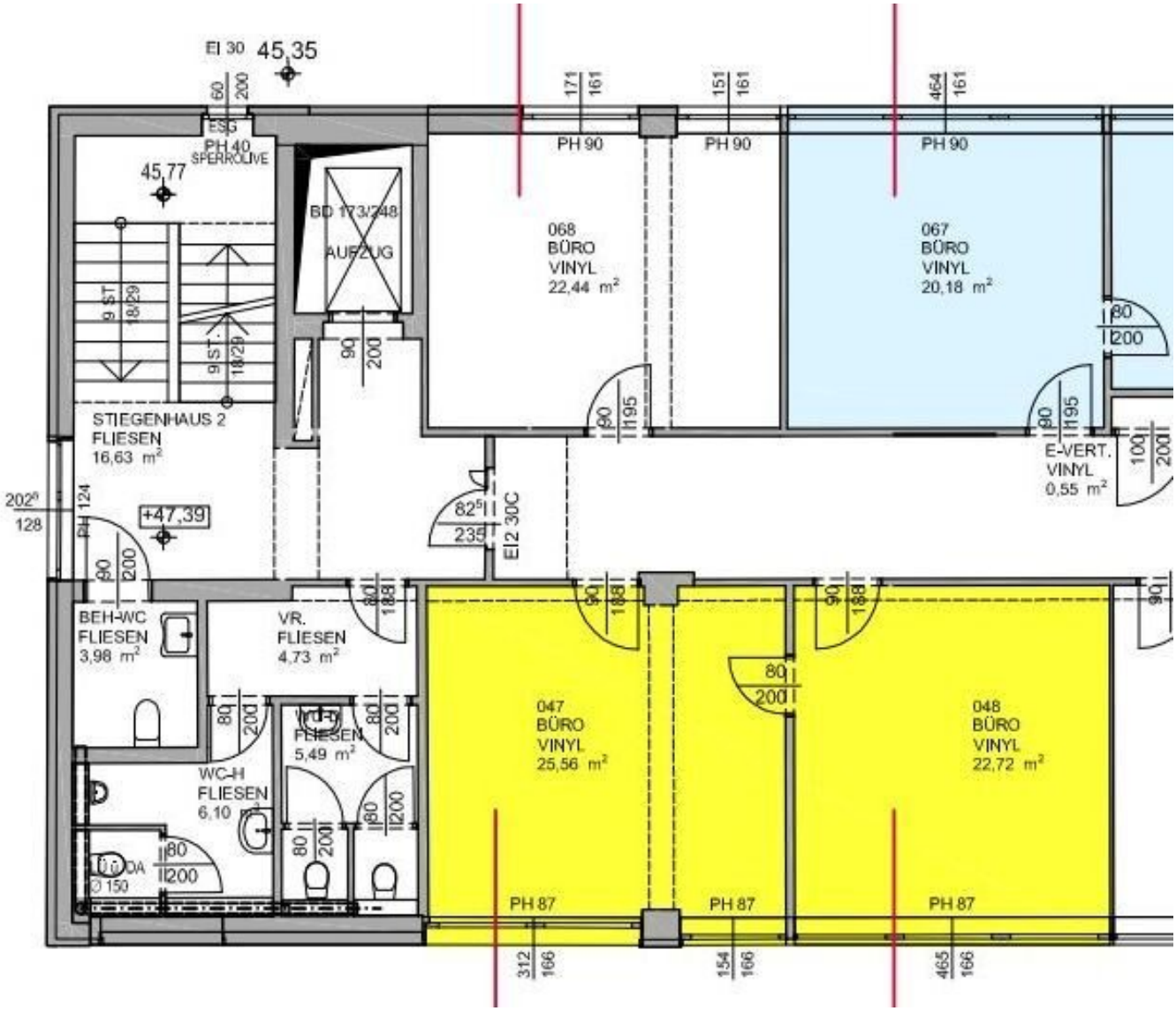





EI 30
45,35
45,77
ESG
PH 40
SPERRÖLIVE
BD 173/248
AUFZUG
9 ST.
18/29
STIEGENHAUS 2
FLIESEN
16,63 m²
+47,39
PH 124
202°
128
068
BÜRO
VINYL
22,44 m²
067
BÜRO
VINYL
20,18 m²
E-VERT.
VINYL
0,55 m²
PH 90
EI2 30C
BEH-WC
FLIESEN
3,98 m²
VR.
FLIESEN
4,73 m²
WC-H
FLIESEN
6,10 m²
FLIESEN
5,49 m²
047
BÜRO
VINYL
25,56 m²
048
BÜRO
VINYL
22,72 m²
PH 87


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
AT01007403
Treuhänder-Nummer
46762v
Firmenbuchnummer
12/2025
WKO


IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


EI 30
45,35
ESG
PH 40
SPERRDÜVE
45,77
9 ST
18/29
9 ST
18/29
BD 173/248
AUFZUG
STIEGENHAUS 2
FLIESEN
16,63 m²
+47,39
PH 124
BEH-WC
FLIESEN
3,98 m²
VR.
FLIESEN
4,73 m²
WC-H
FLIESEN
6,10 m²
WC-D
FLIESEN
5,49 m²
DA
Ø 150
068
BÜRO
VINYL
22,44 m²
067
BÜRO
VINYL
20,18 m²
E-VERT.
VINYL
0,55 m²
EI2 30C
047
BÜRO
VINYL
25,56 m²
048
BÜRO
VINYL
22,72 m²
PH 90
PH 90
PH 90
PH 87
PH 87
PH 87

Objektbeschreibung

Modern, flexibel und zentral bei der U-Bahn gelegen: 2 zentral begehbare Büros mieten & Allgemeinräume mitnutzen.

Das moderne Bürohaus befindet sich zentral gelegen im Süden von Wien umweit des Kaufparks Alt Erlaa und bietet somit eine ausgezeichnete Nahversorgung (Billa, Apotheke, Bank, ect.), sowie eine optimale Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz - **U6-Station Alterlaa fußläufig in 2 Minuten erreichbar** -, als auch für den Individualverkehr - **Südosttangente bzw A2; Altmanssdorferstraße.**

Derzeit stehen die folgenden Büroflächen zur Verfügung:

> 2.OG: 48,28 m² aufgeteilt auf 2 zentral begehbare Zimmer: 25,56 m² und 22,72 m²

> zzgl. mitnutzbarer Gemeinschafts-Allgemeinbereich bestehend aus 2 Sanitärgruppen (2 Herren-WCs inkl. 2 Pissoirs, 4 Damen-WCs, 1 behindertengerechtes WC) und Teeküche mit Essplatz

sowie zusätzlich

> **2.OG: 1 Büro-Tops mit je 2 Zimmern**

> **2.OG: 1 Büro-Top mit je 3 Zimmern**

Ausstattung Büroräume:

> Klimaanlage (individuell steuerbar)

> Leerverrohrung (Glasfaseranschluss im Geschoß)

> Moderner Vinylböden in Holzoptik

> Abgehängte Decke mit Beleuchtung

> Brandmeldeanlage

weiters

> Personenlift

> Lastenlift (bis zu 1.000kg)

Ein Stellplatz am Areal kann zusätzlich um € 83,- zzgl. € 16,- BK-Akonto zzgl. 20% Ust. angemietet werden.

Lagerflächen können im 1.OG angemietet werden.

Es sind Einheiten von 5 m² bis 20 m² verfügbar. Details auf Anfrage.

FACTS:

> Nettomiete Büroflächen: € 13,90/m² p.M. zzgl. BK € 3,30/m² p.M.

> Nettomiete Büro, Netto-BK, allg. Allgemeinteil: € 1.073,20 p.M.

> Heizung Akonto: netto € 3,00/m² p.M. sohin: € 144,84 p.M.

> Mietvertrag: unbefristet mit 18 Monaten Kündigungsverzicht

> Indexanpassung - jährlich zum 1.1.

> Kaution: 4 BMM gerundet (= € 6.400,-)

> Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich um KI-Homestaging.

Wir beraten Sie gerne, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr direkter Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap