

## Zukunftsträchtiger Firmenstandort in unmittelbarer Nähe zum Auhofcenter



1725006441769\_copy\_2

**Objektnummer: 141/81179**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	741,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Gesamtmiete</b>	9.929,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.151,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.482,00 €
<b>USt.:</b>	296,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659



Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

Der Firmenstandort am Rande des 14. Bezirks in Wien

Wir bieten Ihnen ein modernes Bürogebäude im dynamischen 14. Bezirk von Wien, das ideale Voraussetzungen für Ihr Unternehmen bietet. Mit einer Gesamtnutzfläche von 2.255 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG), bietet Ihnen dieser Standort ausreichenden Platzverhältnisse um Ihre Abteilungen und Bereiche zu unterteilen. Zusätzlich punktet das Gebäude mit modernster Technik, einem hohen Sicherheitsstandard und trotzdem einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes. Als zusätzliches Goodie wird vom Vermieter eine Staffelmiete angeboten, welche ab € 11,--/m<sup>2</sup> (netto) beginnt sowie eine Mietdauer ab 5 Jahren mit der Option auf Verlängerung. Die genauen Bedingungen und Möglichkeiten können im Rahmen einer Vorort-Besichtigung besprochen werden.

Die Highlights des Standortes auf einen Blick:

- **Modern und Nachhaltig:** Das Gebäude ist technisch auf dem neuesten Stand. Vor drei Jahren wurden alle Fenster durch 3-fach verglaste Sicherheitsfenster ausgetauscht, die Fassade umfassend gedämmt und der Parkplatz neu asphaltiert. Eine Photovoltaik-Anlage kann auf dem Dach errichtet werden, um Ihre laufenden Energiekosten nachhaltig zu senken. Nach Absprache mit dem Eigentümer, kann diese auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden.
- **Erstklassige Infrastruktur:** Mit 36 Parkplätzen und einer Ladestation für Elektroautos ist für Ihre Mitarbeiter und Besucher bestens gesorgt. Auch die Anreise mit den Öffis ist gegeben, da sich fast direkt vor dem Standort die Bushaltestelle Wolfgang Pauli Gasse (50A + 50B) befindet und die Anbindung an den Bahnhof Hütteldorf gewährleistet. Ein schneller und sicherer Internetzugang sowie ein separat abgesicherter Serverraum erfüllen höchste IT-Standards. Die IT-Verkabelung ist mit CAT7 auf dem neuesten Standard.
- **Hohe Sicherheitsstandards:** Das Bürogebäude bietet eine Videoüberwachung und der Zugang ins Gebäude ist nur mit einer Sicherheitskarte möglich, wodurch höchste Sicherheitsanforderungen erfüllt werden. Diese Standards sind besonders für Unternehmen aus der Pharma- oder High-Tech-Branche von Bedeutung.
- **Flexible Büroräumlichkeiten:** Die Räumlichkeiten sind in verschiedenen Größen verfügbar und alle Büros sind mit modernen Daikin-Klimaanlagen ausgestattet. Selbstverständlich können Sie die Büros von der Größe her individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. Die Obergeschosse verfügen über eine praktische Küchenzeile, während im Erdgeschoss eine großzügige Küche mit Sozialraum zur Verfügung steht. Die WC-Anlagen befinden sich auf jedem Stockwerk und werden durch eine Dusch noch ergänzt.
- **Zentrale Lage:** Der Standort am Rande des 14. Bezirks bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Wientalstraße und die Auffahrt auf die Westautobahn sowie dem nahe gelegenen Bahnhof Hadersdorf. Trotzdem gibt es keinen störenden Verkehrslärm vorm Gebäude wodurch eine ruhige und fokussierte Atmosphäre für Ihre geschäftlichen Aktivitäten geschaffen wird.

Dieses Gebäude ist bereit, Ihre Unternehmen auf das nächste Level zu bringen und bietet die perfekte Kombination aus Modernität, Sicherheit und Flexibilität. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diesen attraktiven Firmenstandort in Wien!

\*Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m<sup>2</sup>!  
Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:

Nettomietzins/m<sup>2</sup> € 11,00

Betriebskosten/m<sup>2</sup> € 2,00

20% USt./m<sup>2</sup> € 2,40

Gesamtmiete (exkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 12,00

Gesamtmiete (inkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 14,40



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.