

**165 m<sup>2</sup> Büro/Praxis - 3 Monate Mietfrei - im 5. Bezirk von  
Wien zu Vermieten!**



**Objektnummer: 7278/42415**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	165,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.360,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.703,22 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,22 €
<b>USt.:</b>	340,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ImmobilienService Wien

ImmoPro Immobilien GmbH  
Lobkowitzplatz 1  
1010 Wien

T +43 1 9082988 1019













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Gewerbeobjekt mit **6-Büros** und einer **Nutzfläche von rund 165,83 m<sup>2</sup>**.

**Jetzt 3 Monate Mietfrei!**

### **Aufteilung:**

Das Objekt verfügt über 6 Zimmer, Küche, Flur, externes WC.

Beheizt wird das Büro mittels Gasetagenheizung.

Das Objekt wird **unbefristet** vermietet.

Es fällt eine **Kaution von rund € 6.200,--** an.

Der **Bezug** ist ab **01.07.2025** möglich!

**Gerne können Sie unseren 360-Grad-Rundgang nutzen, um sich vorab einen virtuellen Eindruck zu verschaffen!**

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

**Schicken Sie uns bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen gerne eine Anfrage!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap