

## **Frisch saniertes Büro bei Auhofcenter Wien mit Parkplätzen - Nähe Purkersdorf**



Eingang

**Objektnummer: 1834/43**

**Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	942,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	7
<b>Stellplätze:</b>	24
<b>Keller:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,97

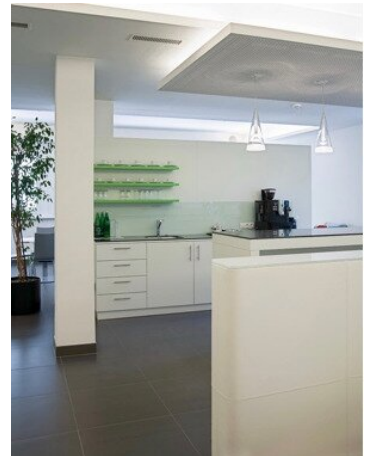
## Ihr Ansprechpartner

**Paul Stiksl**

WOG Realitäten Ges.m.b.H.  
Köstlergasse 7/2  
1060 Wien

H +43 677 620 834 20

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

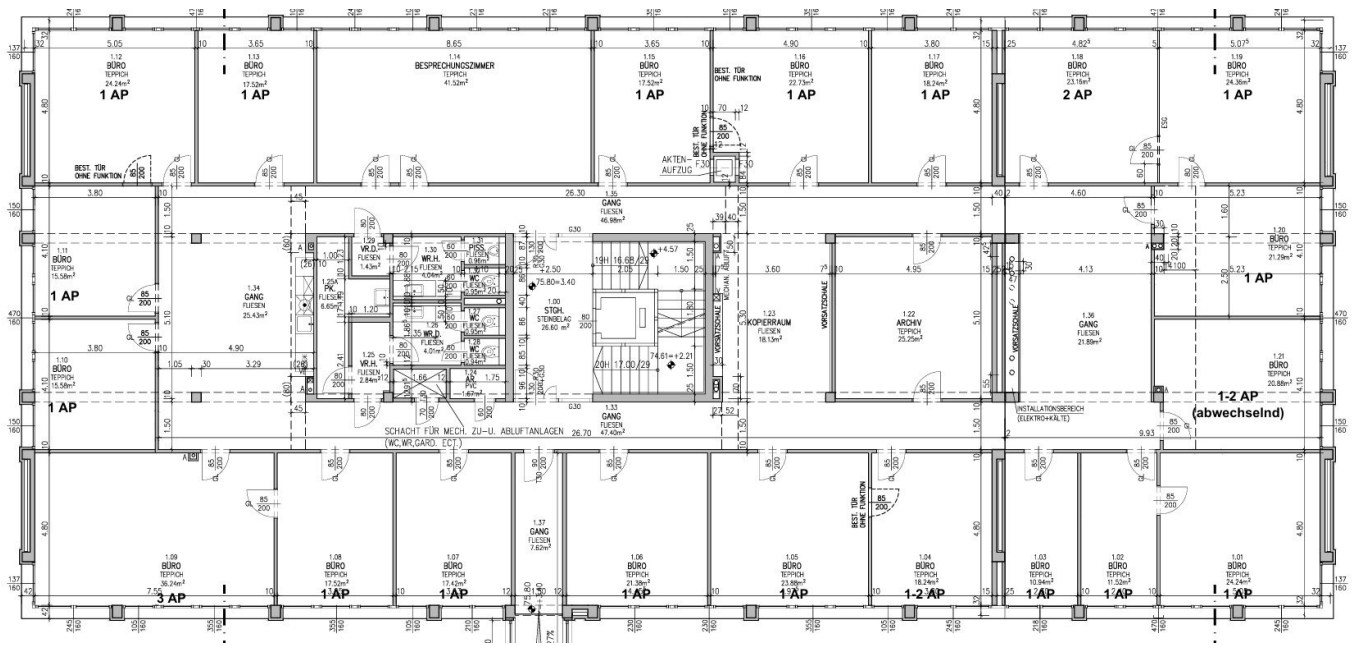


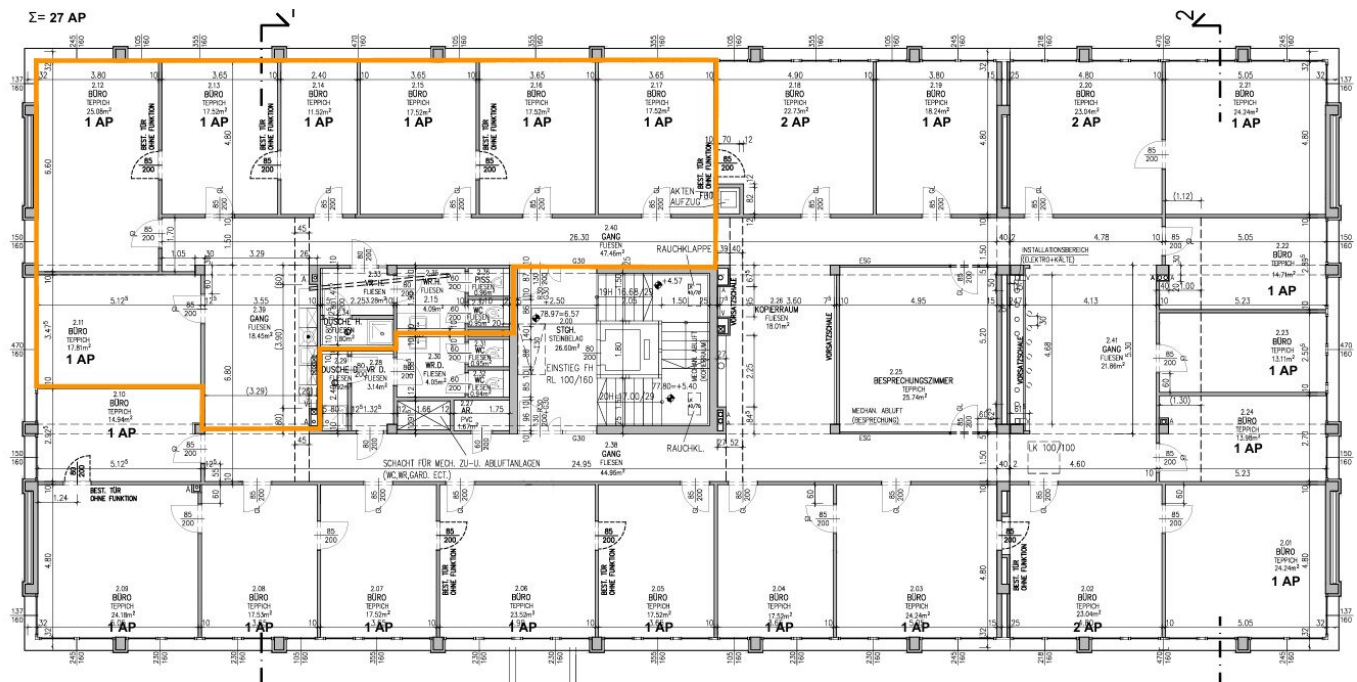




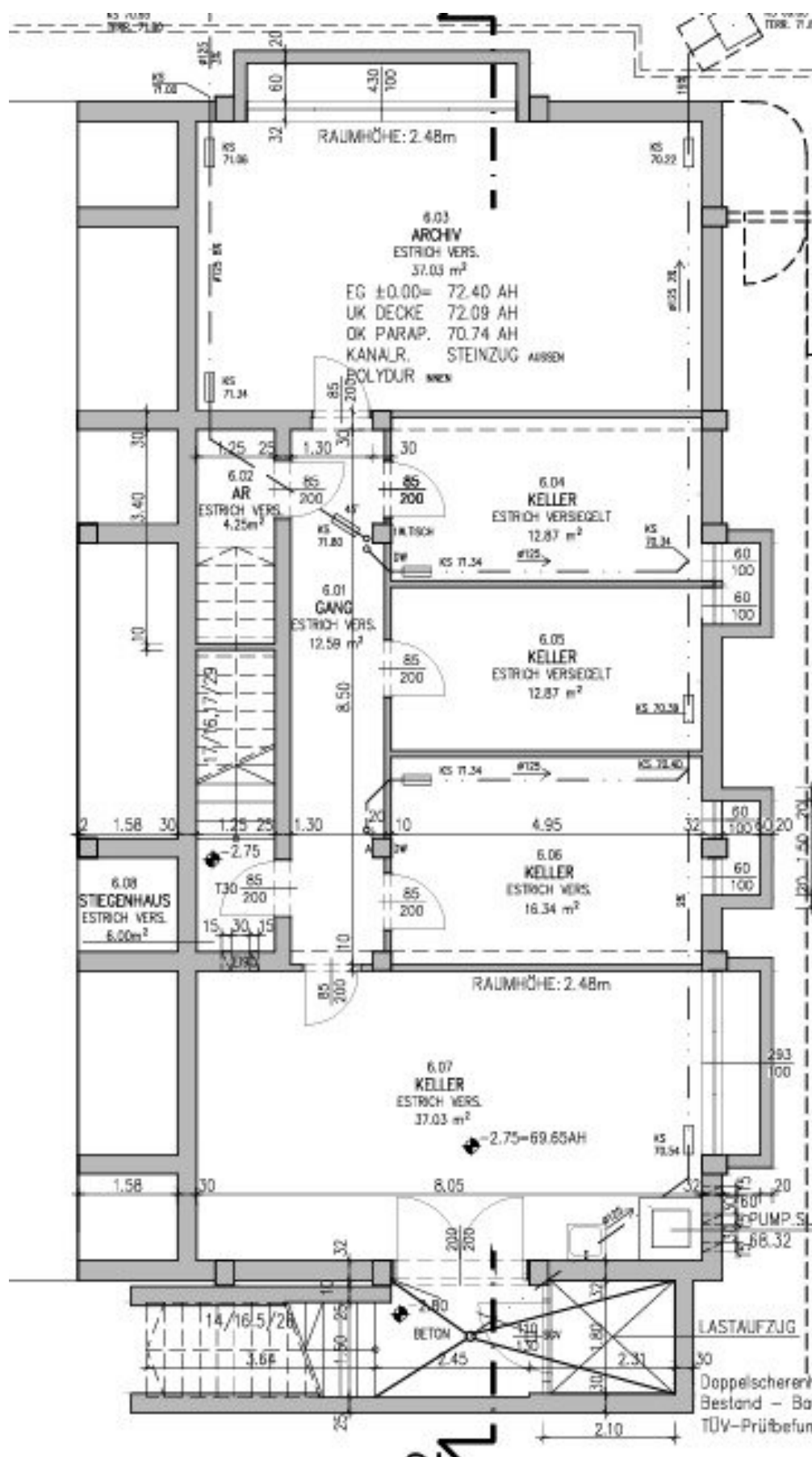












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige, modern sanierte Büroeinheit im Gewerbepark beim Auhof-Center im 14. Bezirk (Wien-West). Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hervorragende Infrastruktur – ideal für Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größen.

## Objektbeschreibung

Die Bürofläche erstreckt sich über insgesamt **ca. 942 m<sup>2</sup>** auf zwei Ebenen:

- 1. Obergeschoss: ca. 741 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 2. Obergeschoss: ca. 201 m<sup>2</sup> Bürofläche

Zusätzlich kann eine Kellerfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> angemietet werden – ideal als Archiv-, Lager- oder Serverbereich.

Der helle Eingangsbereich mit Rezeption schafft einen repräsentativen Empfang für Kunden und Mitarbeiter.

Das Objekt ist ab Jänner 2026 verfügbar und präsentiert sich frisch saniert.

## Highlights

- Gesamtfläche: ca. 942 m<sup>2</sup>, teilbar
- 21 Räume im 1. Obergeschoss zwischen ca. 12qm-42qm für eine optimale Mischung zwischen Besprechungsräume, Single- und Shared Offices
- 7 Einzelbüros im 2. Obergeschoss zwischen ca 12qm-18qm - Somit optimale Größen für 2 bis 3 Mitarbeiter pro Büro
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, auch halbgesschossige Vermietung möglich
- Optionaler Kellerbereich (ca. 138 m<sup>2</sup>) mit Serverraum, Archiv und weiteren Räumen
- 24 PKW-Stellplätze auf dem Gelände anmietbar
- Vorbereitung für E-Ladestationen vorhanden (Leerverrohrung)

- Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich
- Moderne Ausstattung und Infrastruktur
- Helle, freundliche Räume mit variablen Grundrissen

## **Ausstattung & Raumaufteilung**

- Einbauküche und Sozialbereich
- Archivflächen
- Sanitäreinrichtungen auf jeder Einheit
- Fernwärmeheizung & Luftwärmepumpe, mit welcher gekühlt werden kann
- Serverraum-Infrastruktur
- Dachgeschossausbau möglich
- Fliesen- und Teppichböden

Die Fläche wurde bis vor Kurzem von der Firma Merck genutzt; ein Teil des zweiten Obergeschosses ist aktuell an ein Pharmaunternehmen vermietet. Im EG befindet sich aktuell die Stadt Wien.

## **Verkehrsanbindung**

- Direkter Anschluss an die A1 Westautobahn – sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferverkehr
- Nähe zu Purkersdorf
- Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite:

In nur 13 Minuten erreichen Sie mit Bus oder Bahn den Westbahnhof, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens.

## **Preise**

- Die Bürofläche wird um **€13,50,-/qm** NF vermietet, wobei die die Betriebskosten

Pauschalkosten sind **(2,5,-/qm NF)**

Sollten die Betriebskosten während der Bestandzeit höher ausfallen, so werden diese von Seiten des Eigentümers übernommen.

- Parkflächen können um **€ 50,-/Monat/Stk** angemietet werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m



Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap