

**Nachmieter gesucht: Moderne Bürofläche in erstklassiger Lage im 23. Bezirk von Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23651**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	720,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	144,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese attraktive Bürofläche in einem **modernen Gewerbepark** an der Perfektastraße im **23. Wiener Gemeindebezirk**. Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung, moderne Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmen, die einen professionellen Standort suchen.

### Top-Lage mit bester Verkehrsanbindung

Das Büro befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **U6-Station Perfektastraße**, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. Auch die **Schnellbahnlinie S2** und die **Buslinien 62A und 64A** bieten eine optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Individualverkehr sorgen die nahegelegenen **Auffahrten zur A21 und A23** für eine schnelle Anbindung an das höherrangige Straßennetz.

Die Umgebung punktet mit einer **hervorragenden Infrastruktur**, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe für den täglichen Bedarf bietet.

### Ausstattung und Details

Die Bürofläche befindet sich im **1. Obergeschoss** und umfasst ca. **64 m<sup>2</sup>**. Sie wurde mit Blick auf Funktionalität und Komfort ausgestattet und bietet:

- **Zwei Büroräume** mit moderner **CAT-7-Verkabelung**
- Eine **voll ausgestattete Teeküche** für Ihre Mitarbeiter
- Ein **behindertengerechtes WC**
- **Klimaanlage** für angenehme Arbeitsbedingungen

Zusätzlich können Sie von einer **flexiblen Standortkennzeichnung** profitieren:

- **Straßenseitiger Pylon** für Ihre Unternehmensdarstellung
- **Möglichkeit zur Anbringung Ihres Firmenschildes** an der Gebäudefassade

Die Kosten für die Standortkennzeichnung übernimmt der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags.

## **Vertragsdetails und Nebenkosten**

- **Vertragslaufzeit:** Flexible Optionen, wählbar zwischen 3, 5 oder 10 Jahren
- **Energieversorgung:**
  - **Strom:** Eigener Zähler für eine präzise Abrechnung
  - **Heizung:** Fernwärme mit separatem Verbrauchszähler

## **Parkmöglichkeiten vor Ort**

Auf dem Gelände des Gewerbeparks stehen **Parkplätze zur Anmietung** zur Verfügung. Diese können für **€ 60 pro Monat** gemietet werden und befinden sich in direkter Nähe zum Büroeingang – ideal für Mitarbeiter und Kunden.

## **Warum dieses Büro?**

- Erstklassige Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto
- Moderne Ausstattung für einen professionellen Arbeitsalltag
- Hervorragende Infrastruktur im Umfeld
- Flexible Vertragslaufzeiten und transparente Kosten

## **Ihr neuer Standort wartet auf Sie!**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Bürofläche zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich zu präsentieren.

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap