

Arbeiten am Puls von Weidling – Büro mit bester Anbindung und viel Tageslicht!



Außenansicht

Objektnummer: 1103

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	105,00 m²
Bürofläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Kaltmiete (netto)	838,96 €
Kaltmiete	1.106,33 €
Betriebskosten:	267,37 €
USt.:	221,26 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

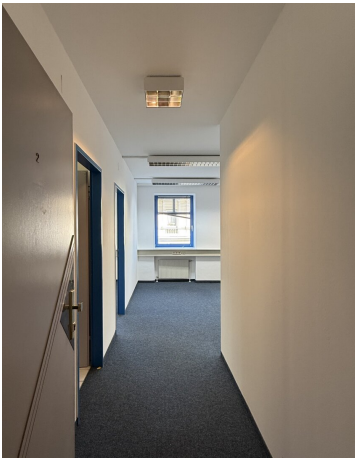
RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06
H +43 664 22 98 981
F +43 2243 214 06 10

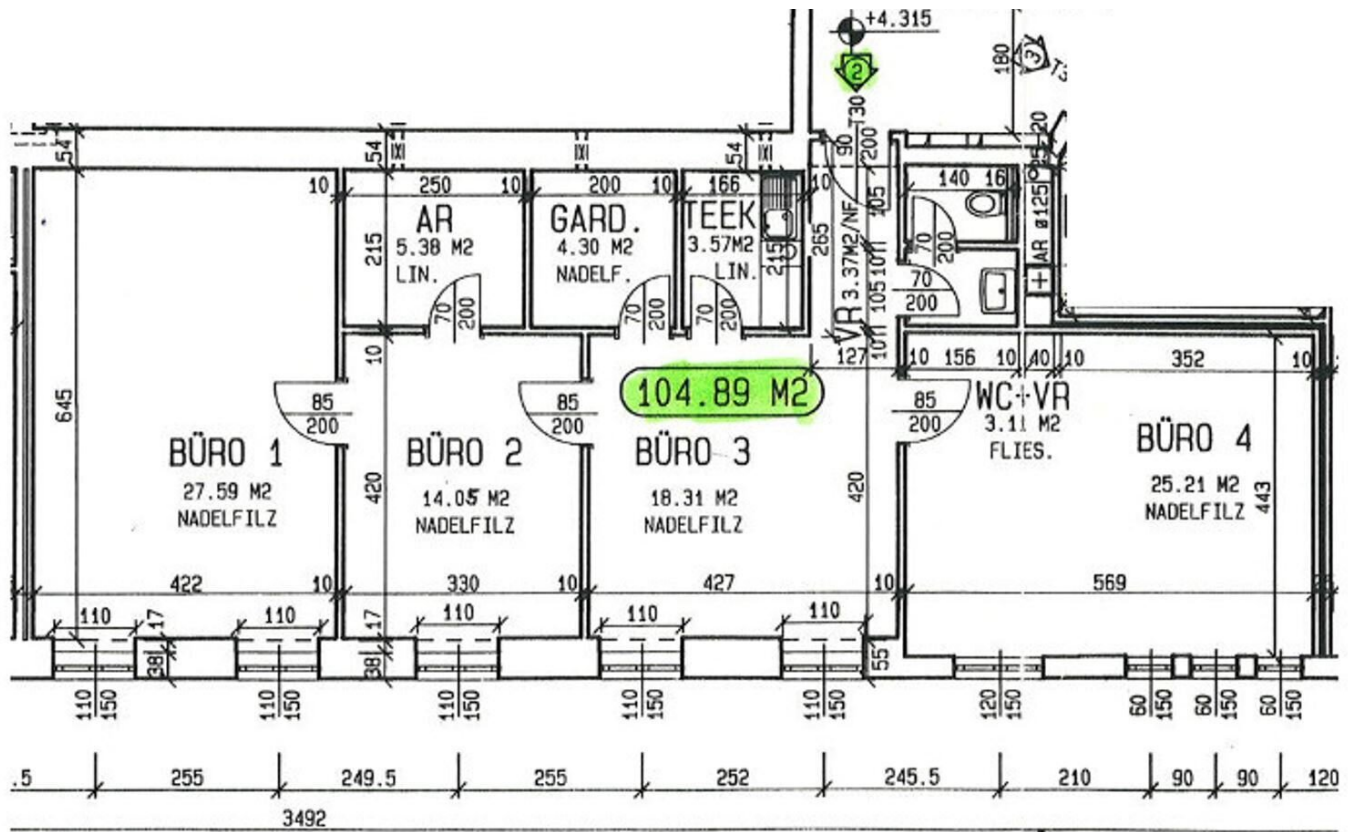












Objektbeschreibung

Direkt beim Bahnhof Weidling, mit perfekter Anbindung und gut sichtbar von außen, wartet dieses rund **105 m² große Büro** auf neue Ideen. Die Fläche liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Hauses – bequem erreichbar mit dem Lift – und bietet alles, was ein funktionaler Bürostandort braucht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht:

Zwei großzügige Büros an den Außenseiten bieten viel Platz, dazwischen zwei kleinere, aber gut nutzbare Räume – ideal für Teamarbeit, Besprechung oder konzentriertes Arbeiten. Zusätzlich gibt es eine **Teeküche**, ein **WC**, eine **Garderobe** sowie einen **Abstellraum**.

Große Fensterflächen bringen Licht in alle Räume. Farblich dominiert derzeit Blau – wer möchte, kann sich hier gestalterisch austoben und dem Büro einen neuen Anstrich verpassen.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Fläche:** ca. 105 m²
- **Stockwerk:** 1. OG, Lift vorhanden
- **Räume:** 4 Büroräume, Teeküche, WC, Garderobe, Abstellraum
- **Fenster:** großzügige Fensterflächen
- **Lage:** direkt beim Bahnhof Weidling – sehr gute Infrastruktur, zentrale Lage
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Mietdauer:** mindestens 5 Jahre, gerne länger
- **Miete:** € 838,96 zzgl. USt
- **Betriebskosten:** € 267,37 zzgl. USt

Fazit:

Ob Start-up, Agentur oder Praxis – wer einen gut erreichbaren, funktionalen Standort sucht, ist hier genau richtig. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die Miete: € 838,96

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.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2025: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at