Effizient, zentral, modern und auf ihr Raumprofil adaptierbar - in unmittelbarer U-Bahnnähe.



Objektnummer: 3999

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	555,00 m²
Zimmer:	15
WC:	5
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaltmiete (netto)	6.049,50 €
Kaltmiete	7.492,50 €
Betriebskosten:	1.443,00 €
USt.:	1.498,50 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14
1010 Wien


KI-bearbeitet

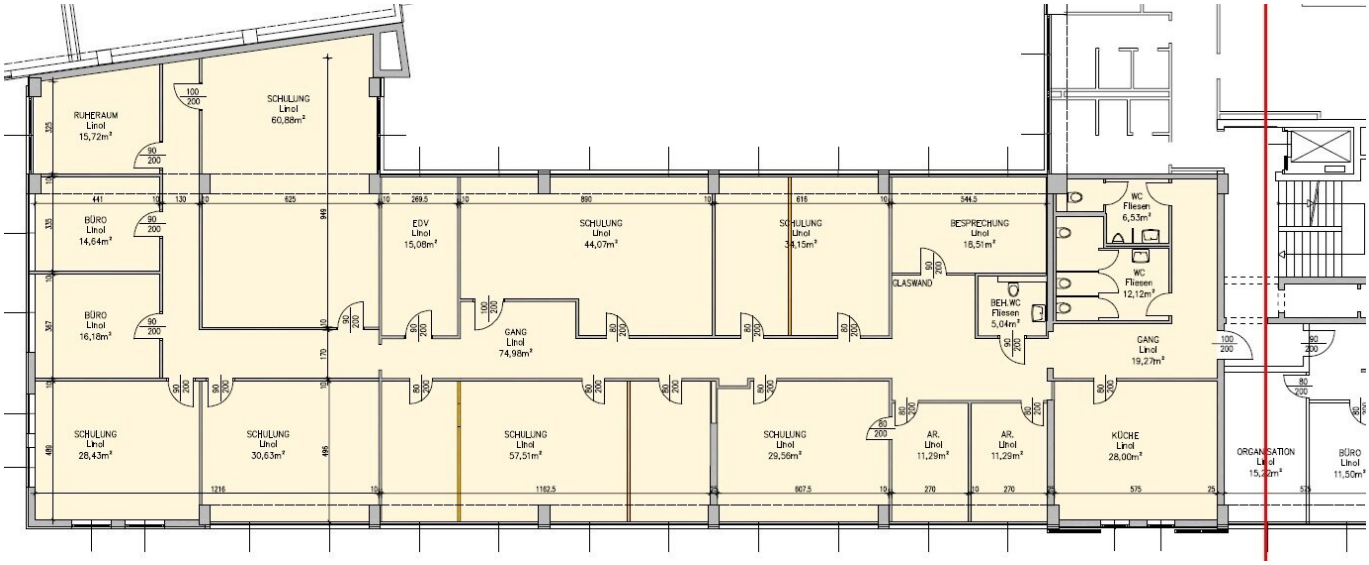

von KI bearbeitet


von KI bearbeitet



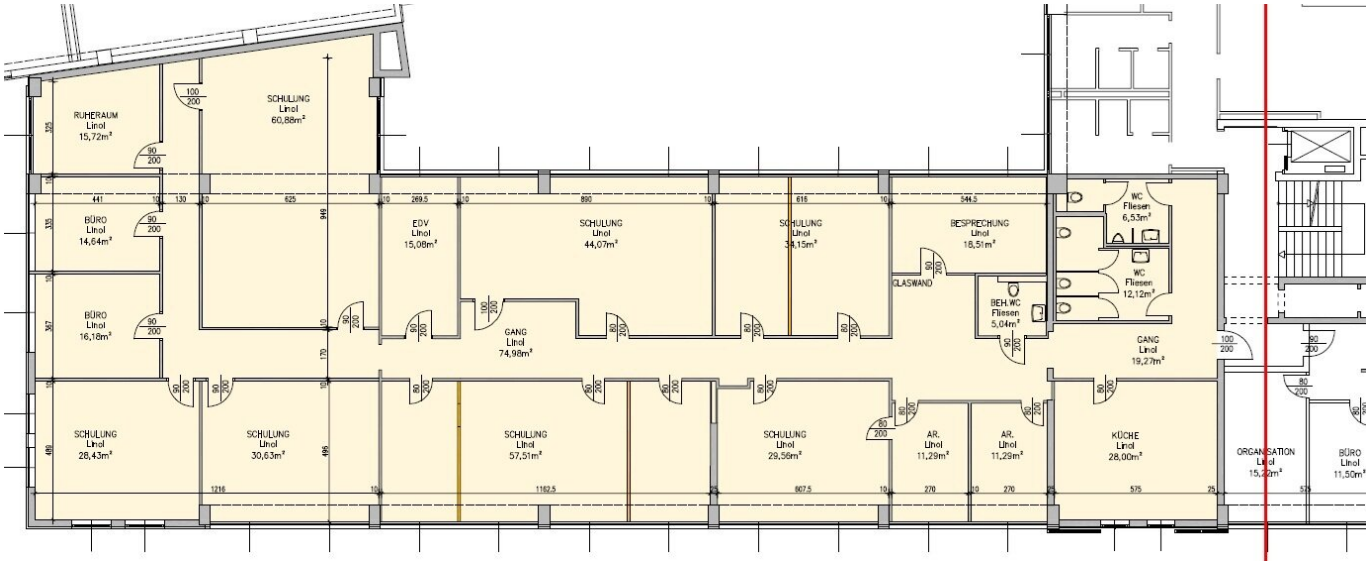








IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


RUHERAUM
Linol
15,72m²
SCHULUNG
Linol
60,88m²
BÜRO
Linol
14,64m²
BÜRO
Linol
16,18m²
EDV
Linol
15,08m²
SCHULUNG
Linol
44,07m²
SCHULUNG
Linol
34,15m²
BESPRECHUNG
Linol
18,51m²
GLASWAND
BEH.WC
Fliesen
5,04m²
WC
Fliesen
6,53m²
WC
Fliesen
12,12m²
GANG
Linol
74,98m²
GANG
Linol
19,27m²
SCHULUNG
Linol
28,43m²
SCHULUNG
Linol
30,63m²
SCHULUNG
Linol
57,51m²
SCHULUNG
Linol
29,56m²
AR.
Linol
11,29m²
AR.
Linol
11,29m²
KÜCHE
Linol
28,00m²
ORGANISATION
Linol
15,22m²
BÜRO
Linol
11,50m²

Objektbeschreibung

Das **Bürocenter liegt zentral** in **Innenstadt- und Gürtelnähe mit einer optimalen Verkehrsanbindung**. Über die Wiener Westeinfahrt ist der Standort mit dem Auto leicht zu erreichen, die beiden Stationen **Margaretengürtel und Längenfeldgasse der U4 befinden sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt**. Auch die U6 ist mit ihren Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse ganz in der Nähe.

DIE STÄRKEN des STANDORTES:

Als **Niedrigenergiehäuser** bieten die fünfgeschossigen Gebäude sehr **günstige Betriebskosten!**

Die **weiteren Stärken des Standortes** liegen sicherlich in seiner **optimalen Erreichbarkeit** sowohl für den Individualverkehr (Gürtel, Westausfahrt, Anschluss an die Innere Stadt sowie in den Süden Wiens), als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4 und U6).

In der nahen Umgebung befinden sich **zahlreiche Hotels, Restaurants und Geschäfte sowie ein Spar Supermärkt** – perfekt für die Mittagspause oder Besorgungen nach der Arbeit.

Folgenden Büroflächen können aktuell angemietet werden:

>>> 555,00 m²: Die gegenständliche Fläche befindet sich im **2. OG und ist ausgebaut sowie gekühlt.**

>>> 747 m² im 1.OG

DIE AUSSTATTUNG:

- aktuell 15 Büros, von ca. 11m² bis ca. 61m² - hier sind noch Büro-Teilungen möglich
- 4-Leiter Fancoils
- Klimatisierung

- Rollos händisch bedienbar
- Teeküche
- Spiegelrasterleuchten
- Kabelkanäle entlang Parapet
- Abgehängte Decke
- Teilweise CAT 5 Verkabelung vorhanden (vermieterseits Leerverrohnung)

Dauerparkplätze können in der Tiefgarage angemietet werden!

Kundenparkplatz im EG, 30 Min. gratis, danach je angefangene Stunde € 4,00 - maximal € 12,00 pro Tag

FACTS:

- Nettomiete Büroflächen: € 10,90/m² p.M.zzgl. BK Akonto € 2,60/m² netto p.M.
- Betriebskosten-Akonto versteht sich inkl. Heizung und Wasser.
- befristeter Mietvertrag mit Kündigungsverzicht
- Kaution: 3 - 6 BMM

- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Die Fotos verstehen sich als KI-Homestaging von Originalfotos.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+46 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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 <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap