

## **Flexible Bürofläche für Kanzlei, Beratung oder Agentur – ruhiges Arbeitsumfeld**



**Objektnummer: 21885**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	516,24 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	277,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.194,88 €
<b>Kaltmiete</b>	8.364,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.170,00 €
<b>Heizkosten:</b>	380,00 €
<b>USt.:</b>	1.748,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.113,57 € inkl. 20% USt.

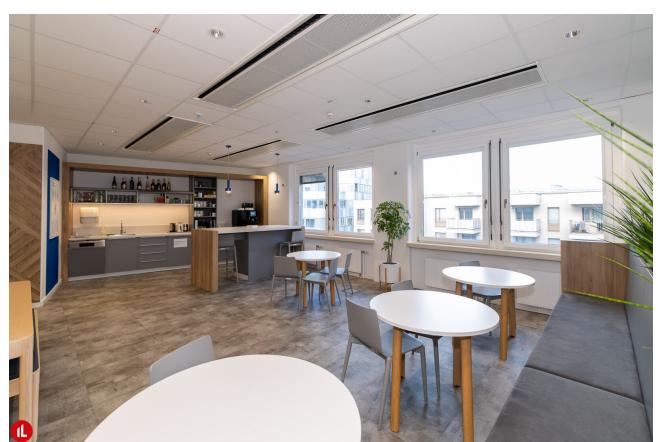
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11







IL



IL

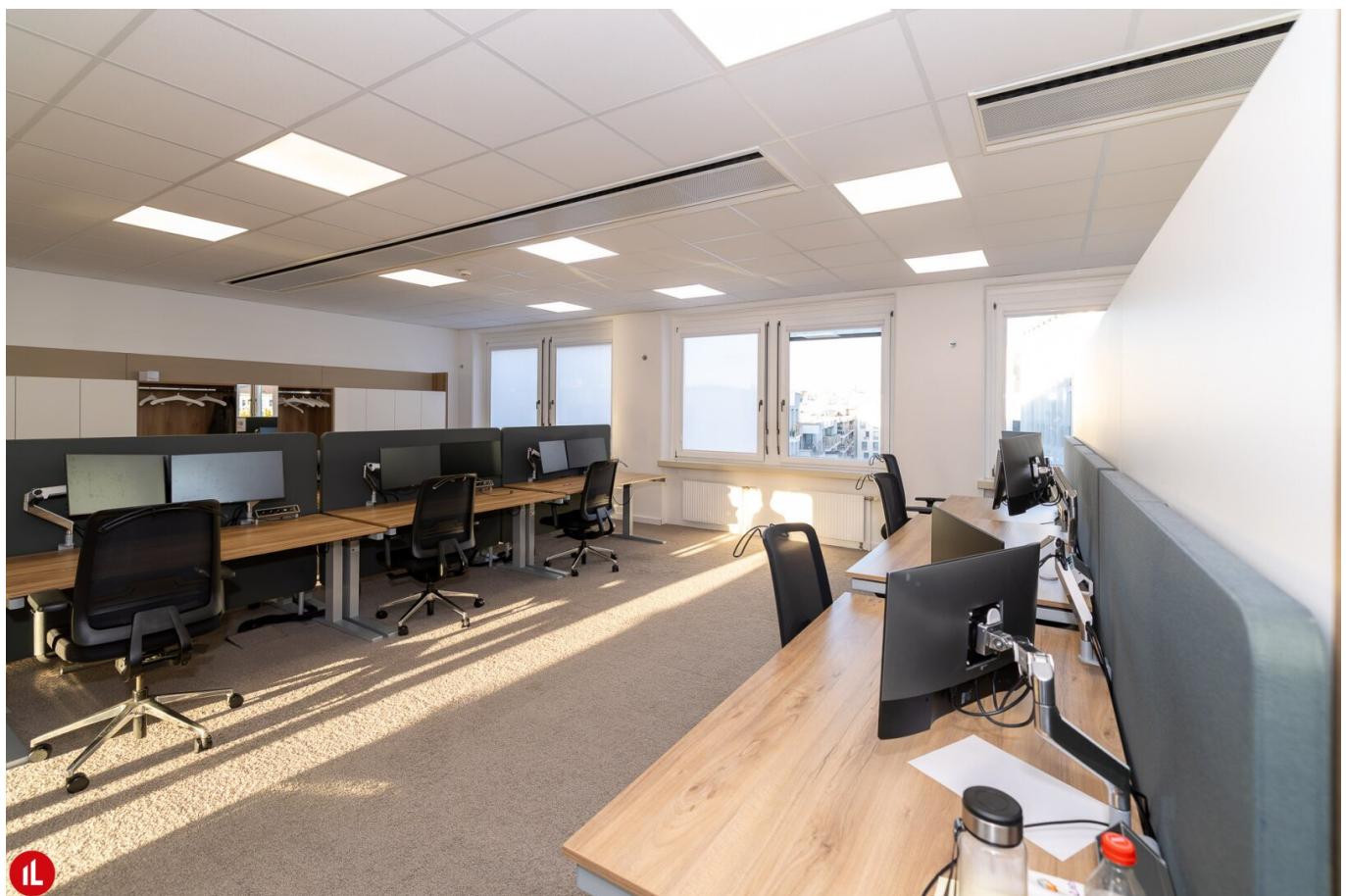


IL

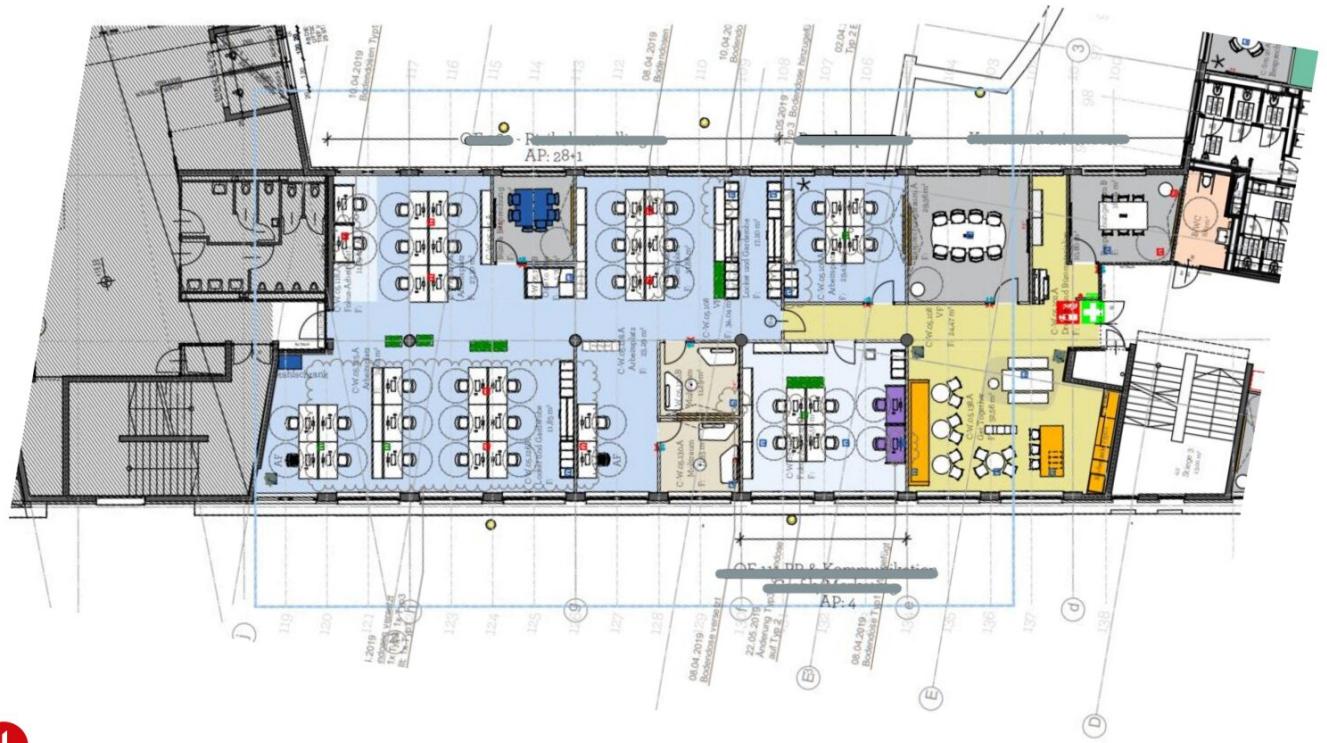












# Objektbeschreibung

## Repräsentative Büroeinheit mit hervorragender Verkehrsanbindung!

Diese flexibel nutzbare Bürofläche richtet sich an Unternehmen, die einen ruhigen, funktionalen und gut strukturierten Arbeitsplatz suchen. Die Einheit eignet sich besonders für Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen oder dienstleistungsorientierte Betriebe, die Wert auf helle Räume und ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Die Raumaufteilung ist klar und logisch gestaltet und ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten als auch eine effiziente Teamnutzung. Durch die angenehme Belichtung und die ruhige Umgebung entsteht ein Arbeitsklima, das langfristiges, produktives Arbeiten unterstützt.

Die Fläche ist bewusst neutral gehalten und kann je nach Bedarf adaptiert werden – ideal für Mieter, die keine Showfläche, sondern eine solide, wirtschaftlich sinnvolle Bürolösung suchen.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

## Objektdetails

- **Bauweise:** Stahlbeton, außen wärmegedämmt
- **Fenster:** Kunststofffenster weiß mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Raumteilung:** Systemtrennwände / Trockenbau – individuell anpassbar
- **Boden:** hochwertiger, lärmabschluckender Vorwerk-Tepichboden
- **Innentüren:** Systembau in Holzoptik
- **Klimatisierung:** moderne Klimaanlage (komplett erneuert)
- **Heizung:** Fernwärme über Heizkörper
- **Lift:** allgemeiner Aufzug (ohne Schlüsselbedienung)
- **WCs:** getrennte Sanitäranlagen (1 Damen-, 1 Herren-WC)

- **Barrierefreiheit:** kein Behinderten-WC vorhanden

## **Infrastruktur & Ausstattung**

- **Küche / Pausenraum:** mit Einbauküche (Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank)
- **Kantine im Haus:** Betriebskantine & Café „Leonardi/Euerst“ für alle Mieter
- **Internet:** eigener Internetanschluss erforderlich
- **Möblierung:** unmöbliert, hochwertige Büromöbel (Neudörfler, Bj. 2019) nach Absprache möglich
- **Bauliche Änderungen:** nach vorheriger Information und Bewilligung des Vermieters (Rückbaupflicht bei Mietende)

## **Verkehrsanbindung & Lagevorteile**

Die Dietrichgasse liegt im dynamischen Stadtteil **Erdberg**, nur wenige Gehminuten von der U3-Station *Erdberg* entfernt.

- **Öffentlich:** U3, Bus 77A, 80A, Straßenbahn 18 in Gehdistanz
- **PKW:** schnelle Anbindung an **Erdberger Lände** und **A23 (Südost-Tangente)**
- **Parken:** öffentliche **APCOA-Garage** im Haus (Nutzung via Flow App)

## **Betriebskosten (netto, exemplarisch lt. BK-Abrechnung)**

Die Betriebskosten beinhalten u. a.: (rd. 26.037 € p.A. und somit rd. 2.170 € pro Monat)

- Allgemeinstrom, Liftwartung, Müllentsorgung
- Reinigung und Instandhaltung der Allgemeinflächen
- Versicherung, Verwaltungskosten
- Heizkosten (Fernwärme) belaufen sich auf rd. 4.553 € p.A. und somit rd. 380 € pro Monat

## **Arbeitsumfeld & Atmosphäre**

Helle, offene Räume mit großen Fensterflächen schaffen ein freundliches und produktives Arbeitsklima. Die moderne Klimatisierung, der lärmämpfende Bodenbelag und die ruhige Lage tragen zu einem angenehmen Raumgefühl bei – geschätzt von Mitarbeitern und Geschäftspartnern gleichermaßen.

## **IHRE INVESTITION: monatlich EUR 10 493,86**

**inkl. Heizkosten und Betriebskosten**

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten inkl. Heizung und Strom

Stromkosten belaufen sich aktuell auf rd. 3.037 € p.A. und somit rd. 253 € pro Monat

**Ab sofort verfügbar.**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap