

## Ihr neues Büro - ruhige Lage - top Anbindung



**Objektnummer: 2221001**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißauergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,66 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,66 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,96
Kaltmiete (netto)	770,61 €
Kaltmiete	1.039,08 €
Betriebskosten:	268,47 €
USt.:	207,81 €
Provisionsangabe:	

3.740,69 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



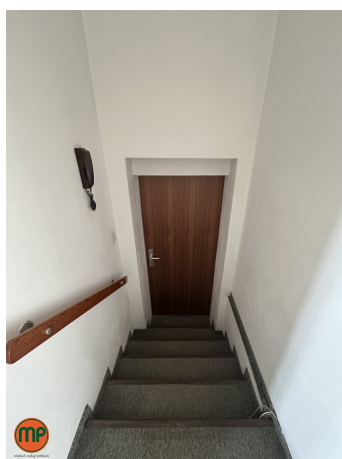
**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

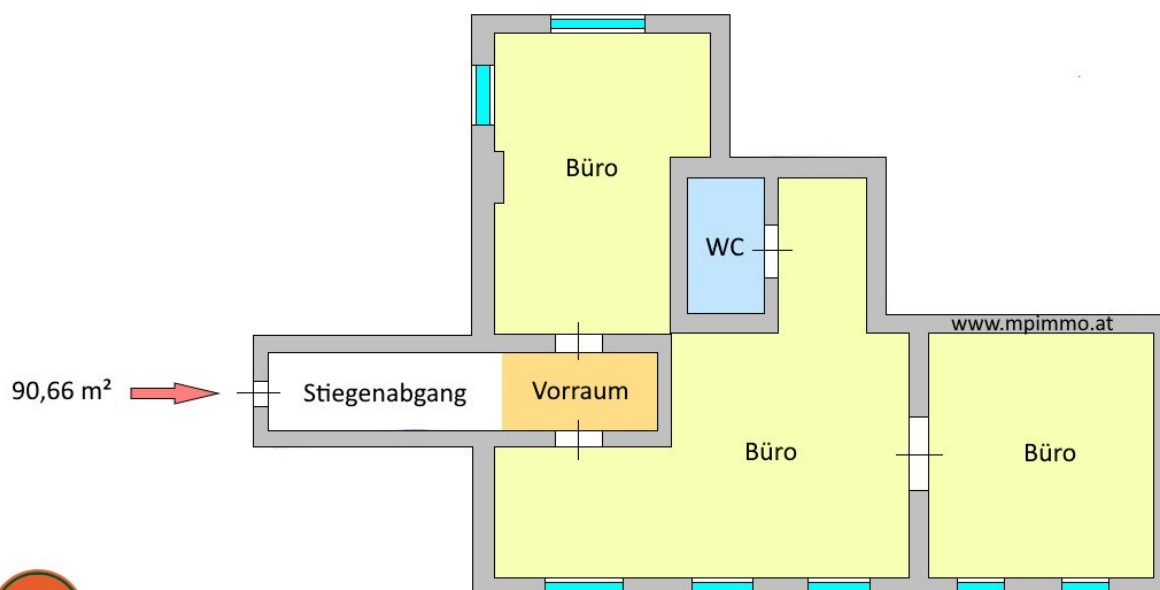
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



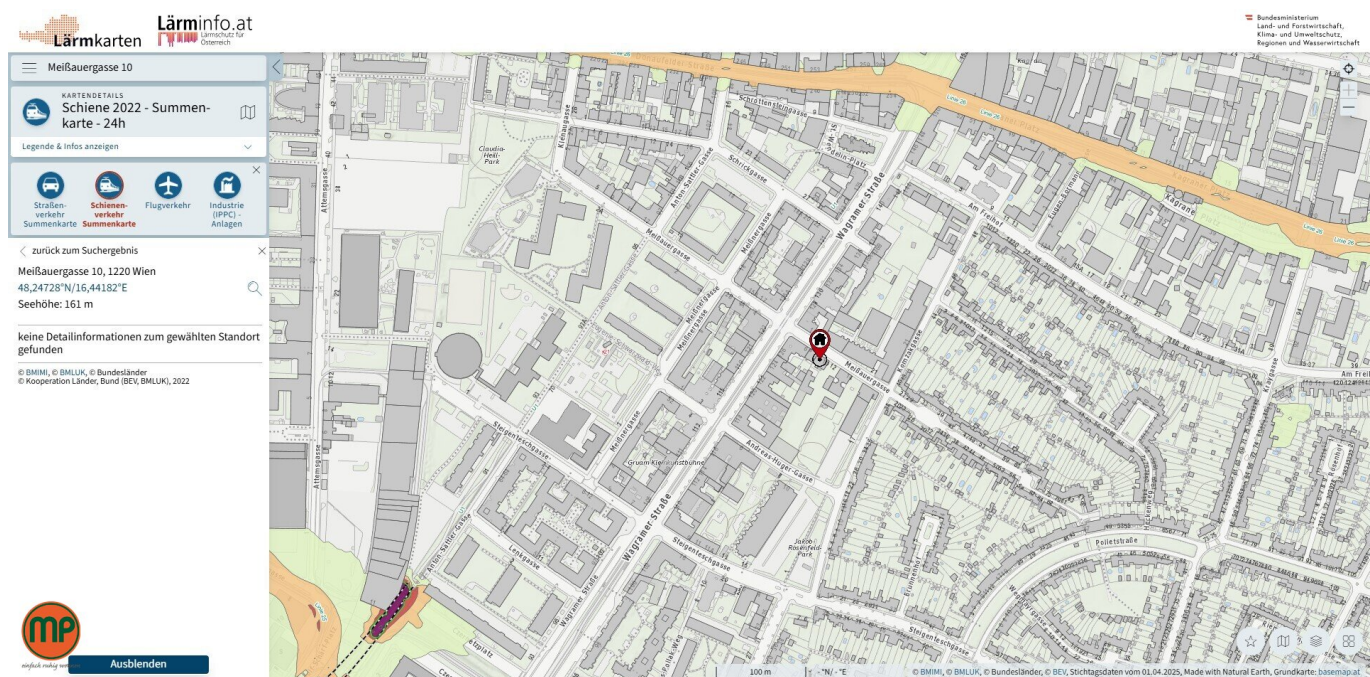


Grundriss ist nicht maßstabsgetreu

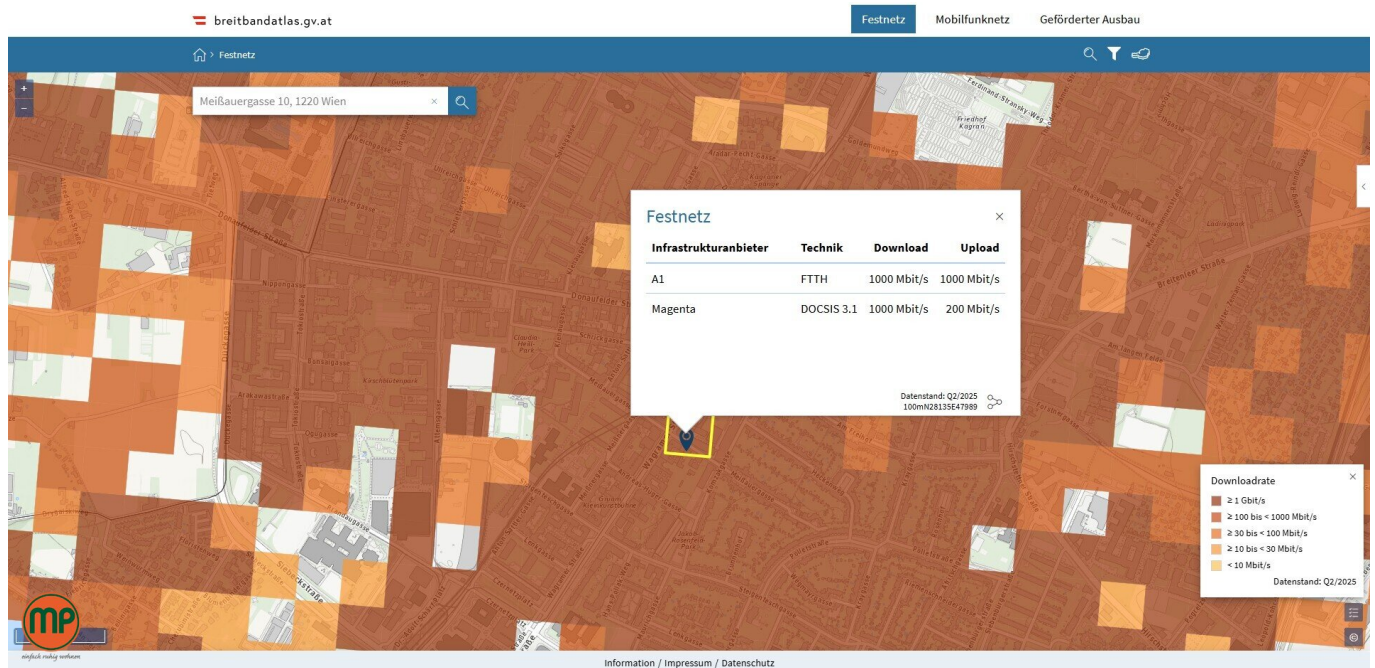




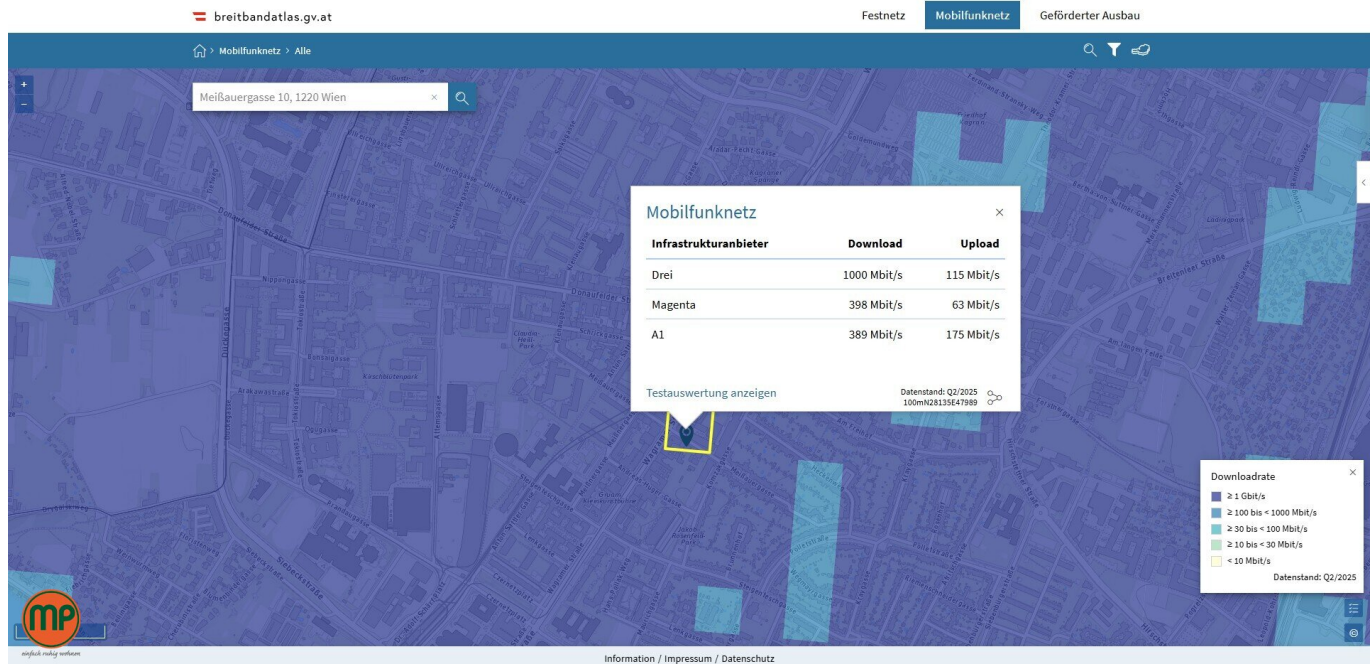












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Zwischen die U-Bahn-Stationen Kagraner Platz und Kagran eingebettet, ist die Anbindung ein Traum. Trotzdem ist durch Lage in einer Nebenstraße angenehme Ruhe garantiert.

### INFRASTRUKTUR:

Neben der U1 und diversen Bus- und Straßenbahnlinien, ist man dank der Lage an der Wagramer Straße auch mit dem Auto bestens angebunden. Drei Wohnblocks weiter findet man sich schon im Donauzentrum wieder. Hier findet man alles für die Mittagspause oder einen schnellen Einkauf nach der Arbeit. Auch der gemeinsame Feierabend mit dem ganzen Büro lässt sich hier ideal zelebrieren. Sogar noch Nähe ist das kleinere Einkaufszentrum K1, wo sich diverse Nahversorger und Gastronomen tummeln. Bank und Supermarkt sind keine 100m entfernt.

Egal ob Deep Work oder Kundentermine in entspannter Atmosphäre, hier wartet das perfekte Setting auf Sie.

### AUSSTATTUNG:

Diese charmante Bürofläche überzeugt durch ihre ruhige Lage und ein besonders angenehmes Arbeitsambiente. Hohe Fenster lassen reichlich Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Bereits das großzügige Vorzimmer bietet viel Platz für Stauraum oder einen repräsentativen Empfangsbereich. Von hier aus gelangt man in einen größeren Hauptbürobereich und weiter in einen kleineren, separat abgetrennten Raum.

Die bestehende Abtrennung erlaubt unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von einem eigenen Konferenzraum über ein zusätzliches Büro oder Archiv bis hin zu einem praktischen Abstell- oder Freizeitraum. Ihren Vorstellungen sind hier keine Grenzen gesetzt.

Die ideale Fläche für Unternehmer, die Wert auf ein kleines, charmantes Büro legen, in dem der Wohlfühlfaktor nicht zu kurz kommen soll.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m





Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.