

**Hochwertig ausgestattete Büro- oder Ordinationsfläche
am „Floridsdorfer Spitz“ mit perfekter Anbindung zu
vermieten!**



Büro

Objektnummer: 18414

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	215,67 m ²
Gesamtfläche:	215,67 m ²
Bürofläche:	215,67 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	3.235,05 €
Kaltmiete	3.634,04 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	358,01 €
USt.:	726,81 €

Ihr Ansprechpartner



Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH
Rotenturmstraße 29/8
1010 Wien

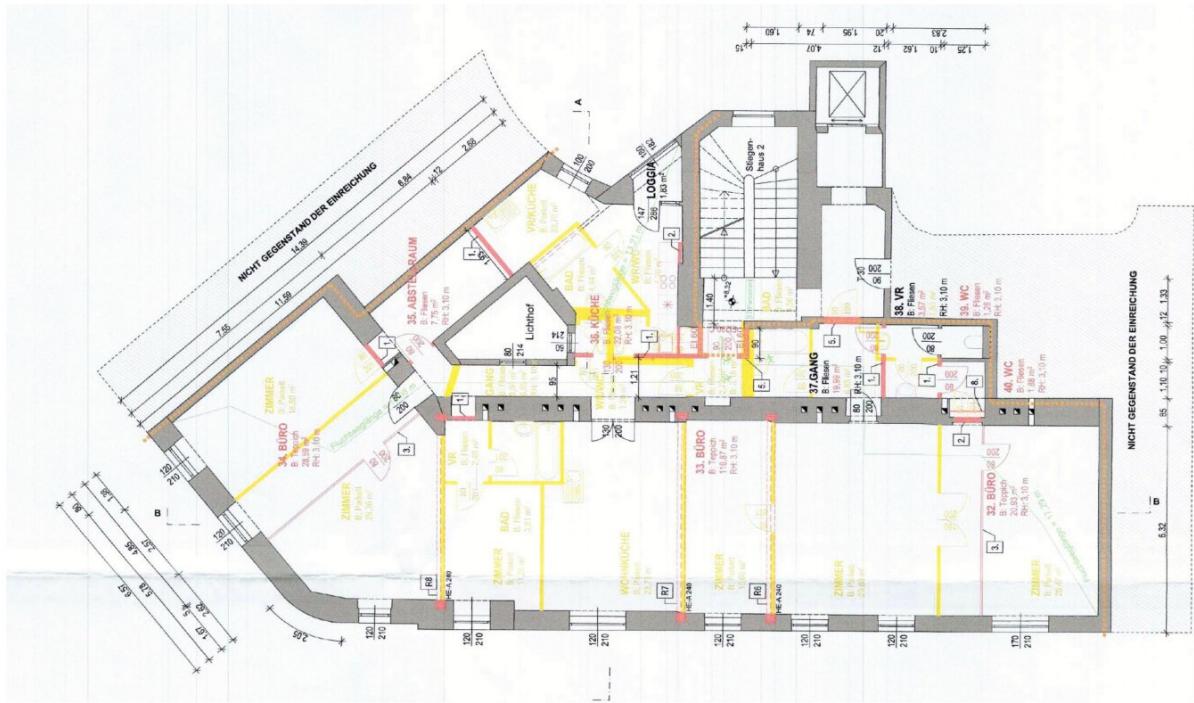
T +43 1 535011342
H +43 664 886 16 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





GRUNDRISS 2.0G



Objektbeschreibung

Hier werden Ihre Business-Träume wahr:

Zur Vermietung gelangen ab sofort eine **hochwertig ausgestattete Büro- oder Ordinationsflächen** in **verkehrsgünstiger Lage** direkt am **Floridsdorfer Spitz** im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Durch die exponierte Lage in einer beliebten Einkaufsgegend ist eine hohe Aufmerksamkeit von Laufkundschaft und potenziellen Neukunden garantiert.

Objektbeschreibung

Die **zu vermietenden Objekte** befinden sich im **2. Stockwerk** des renommierten Neubau-Bürogebäudes „*Am Spitz*“ und wurde erst kürzlich sehr hochwertig saniert.

Der Zugang erfolgt bequem per Fahrstuhl oder über das Stiegenhaus (Stiege 2).

Sanitär- und Waschanlagen, sowie eine neue Einbauküche sind im Mietobjekt vorhanden, ebenso wie eine **Lüftungs- und Brandmeldeanlage**, deren Wartung durch den Mieter zu erfolgen hat.

Großzügige Fensterflächen an der Hausfront sorgen für **helle, freundliche Räumlichkeiten**.

Die **flexible Raumgestaltung** eignet sich ideal für Büro, Ordination oder ähnliche Nutzungen. Auf Wunsch kann die Raumaufteilung gemäß Plan individuell angepasst werden.

Tiefgaragenplätze sind im Haus optional anmietbar.

Die **Vermietung erfolgt befristet auf 10 Jahre** mit Option auf Verlängerung.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Rafael Karschigijew** gerne unter **0664 / 886 16 966** zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der **gefragtesten Lagen Floridsdorfs** – direkt am Spitz, dem urbanen Zentrum des 21. Bezirks.

Das Gebäude ist sowohl mit dem **PKW** (über die A22 und die Floridsdorfer Hauptstraße) als auch mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** hervorragend erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufs- und Gastronomiebetriebe, Banken, Postfilialen** sowie sämtliche **Einrichtungen des täglichen Bedarfs**.

Direkt hinter dem Haus liegt das **Floridsdorfer Amtshaus**, das mit seiner historischen Architektur namensgebend für den „Spitz“ war.

Verkehrsanbindung

- **S-Bahn:** S1, S2, S3, S15
- **U-Bahn:** U6
- **Straßenbahn:** 26, 30, 31
- **Bus:** 28A, 29A, 20B, 33B
- **PKW:** A22, Floridsdorfer Hauptstraße

Hinweis gemäß Maklergesetz

Zwischen dem **Vermieter** und der **B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH** besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Immobilienmakler ist als **Doppelmakler** tätig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH

Kompetenz. Erfahrung. Vertrauen.

Wir begleiten Sie zuverlässig bei Ihrer Immobilienentscheidung – mit **Transparenz, Fachwissen und persönlichem Engagement**.

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap