

**INDUSTRIAL STYLE BÜRO - CHARMANTES  
BACKSTEINHAUS - EINZIGARTIGER RAUM FÜR  
KREATIVITÄT - DIREKT AN DER LINKEN WIENZEILE -  
NÄHE U4/U6**



**Objektnummer: 4915**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	280,26 m²
<b>Bürofläche:</b>	260,64 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.480,36 €
<b>Kaltmiete</b>	3.794,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,88 €
<b>USt.:</b>	716,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien



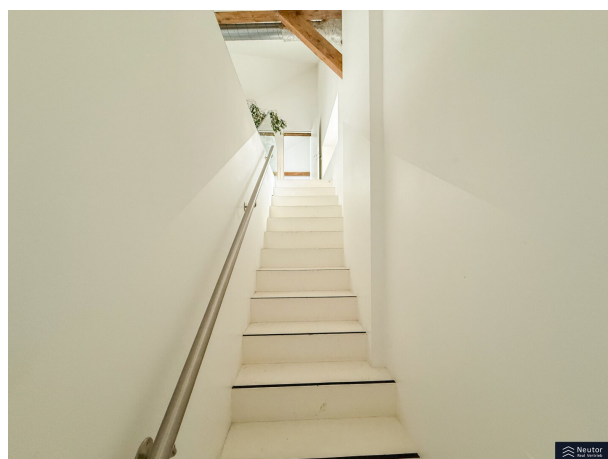




















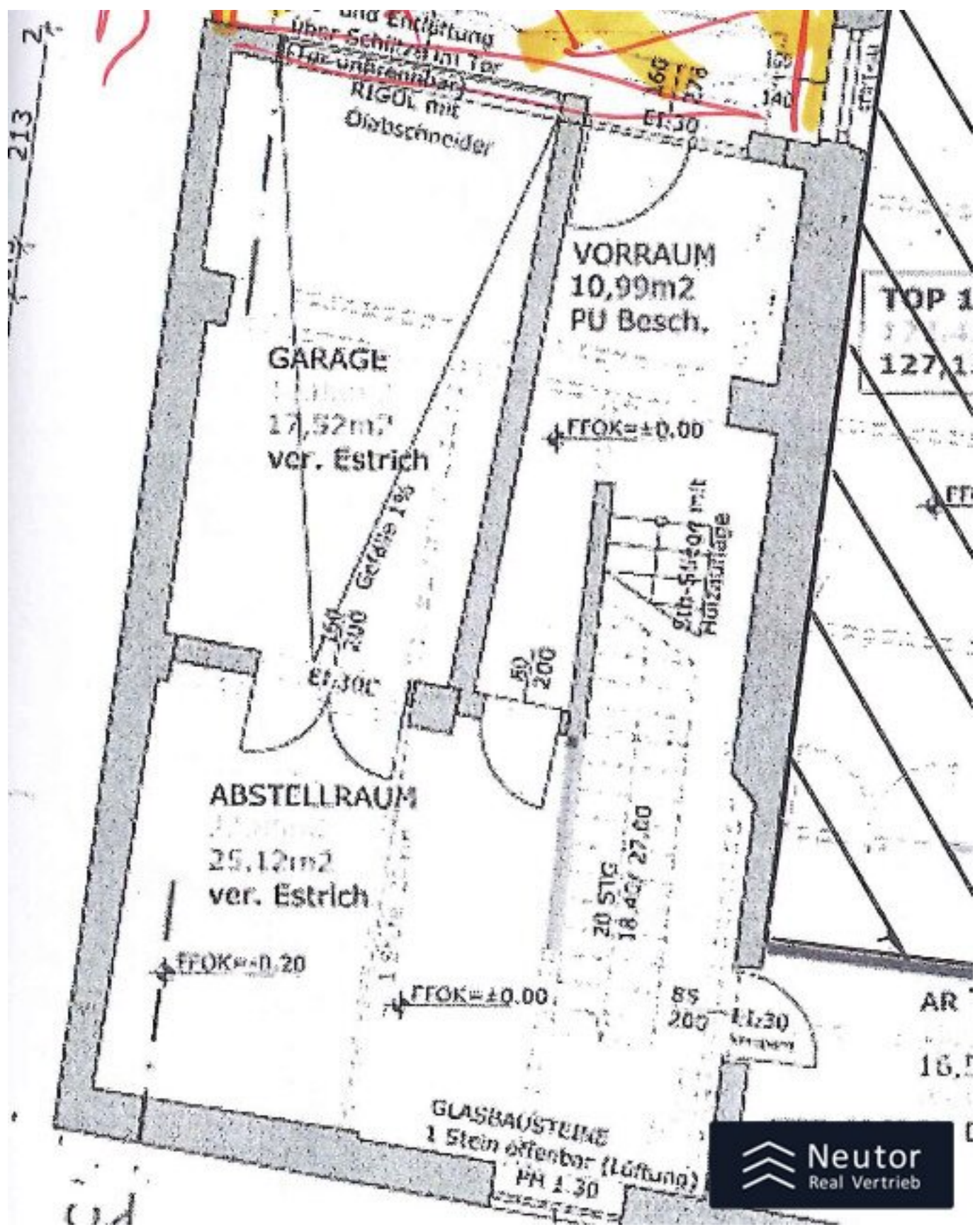


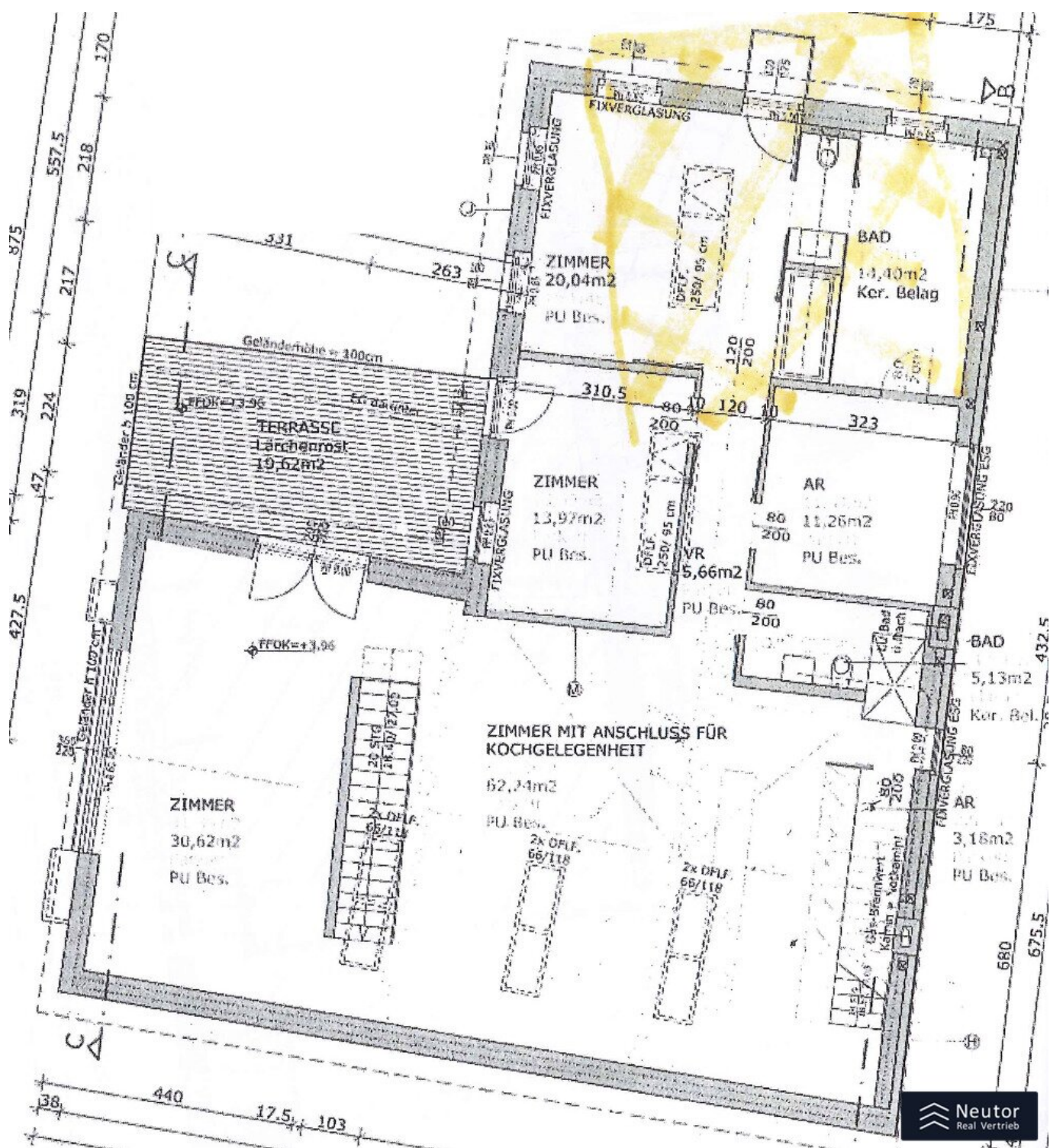




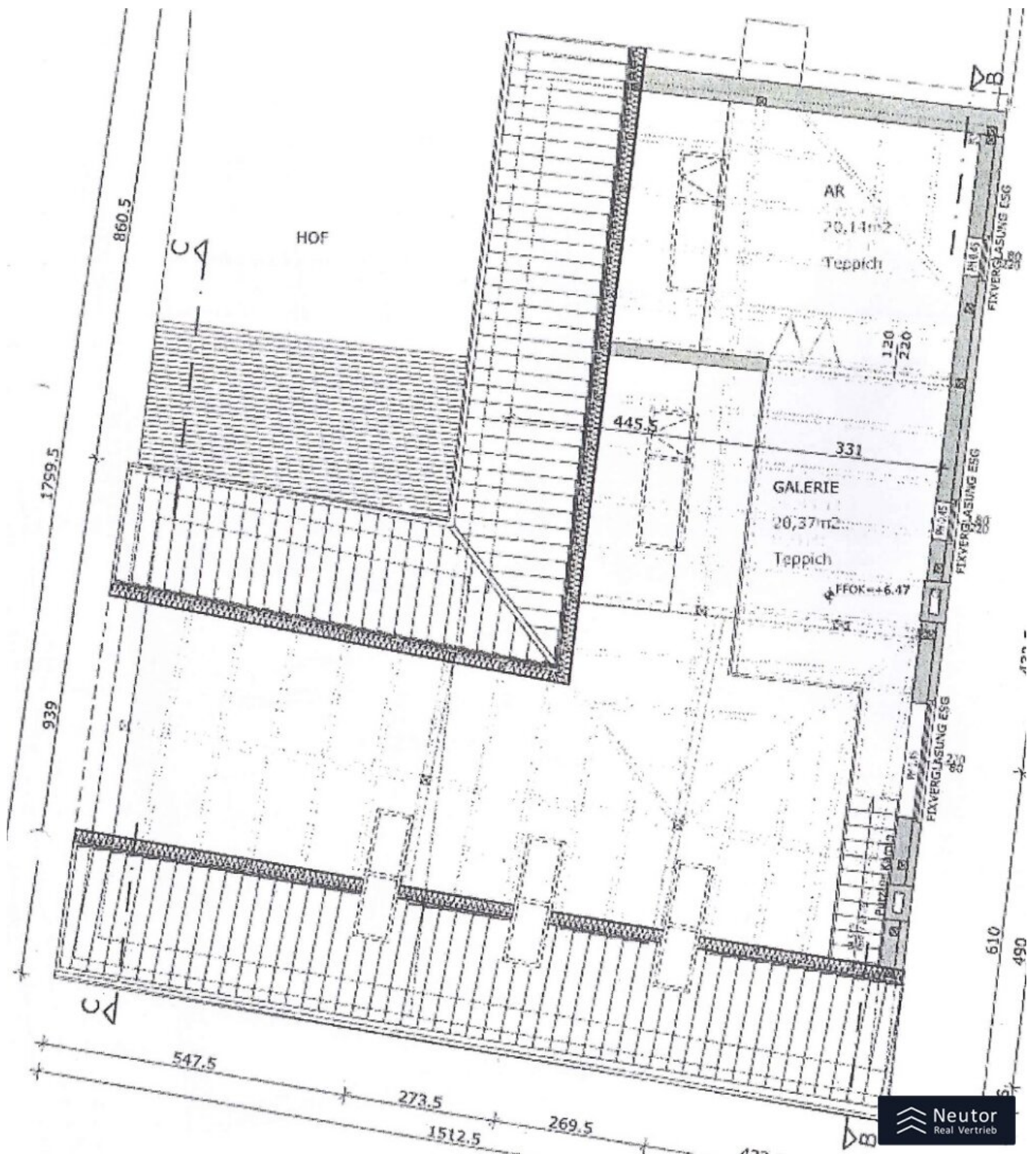














## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine Besonderheit: Ein klimatisiertes Büro im Industrial-Style, gelegen in einem Backsteinhaus im großzügigen Innenhof eines klassischen Wiener Zinshauses. Die Lage überzeugt bei dieser Immobilie Dank der Nähe zur U4-Station Meidlinghauptstraße und der linken Wienzeile. Die Fläche eignet sich hervorragend als Studio oder Büro und ist in absoluter Ruhelage situiert.

### Eckdaten:

Nutzfläche: 280,26m<sup>2</sup>

Terrasse: 19,62m<sup>2</sup>

Stockwerk: 2 Stock

Heizung: Gas Zentralheizung

Bauart: Altaub in Backsteinbauweise

Befriestung: 7 Jahre

### Beschreibung:

Diese attraktive Bürofläche überzeugt durch ihren markanten Industrial-Stil und befindet sich im ersten Stock eines charakteristischen Backsteingebäudes. Das Büro vereint urbanen Charme mit einer professionellen Arbeitsatmosphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Grundriss und der authentische Industriecharakter schaffen ideale Voraussetzungen für ein Büro. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht flexible Arbeitsplatzkonzepte und bietet ausreichend Raum für konzentriertes Arbeiten, Meetings oder kreative Prozesse. Die prägnante Backsteinarchitektur verleiht der Fläche eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter des Büros. Ein außergewöhnliches Büro in aufstrebender Lage, das auf seinen neuen Mieter wartet.

### Kosten:

Netto HMZ: € 4.510,31 - inkl. Betriebskosten zzgl. USt in Höhe von € 716,07

Kautions: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 3.788,66

Provision: 3BMM

### **Lage & Infrastruktur:**

Diese attraktive Bürofläche überzeugt durch ihren markanten Industrial-Stil und befindet sich im ersten Stock eines charakteristischen Backsteingebäudes. Das Büro vereint urbanen Charme mit einer professionellen Arbeitsatmosphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Grundriss und der authentische Industriecharakter schaffen ideale Voraussetzungen für ein Büro. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht flexible Arbeitsplatzkonzepte und bietet ausreichend Raum für konzentriertes Arbeiten, Meetings oder kreative Prozesse. Die prägnante Backsteinarchitektur verleiht der Fläche eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter des Büros. Ein außergewöhnliches Büro in aufstrebender Lage, das auf seinen neuen Mieter wartet.

Das Loft liegt an der Linken Wienzeile und bietet eine hervorragende Anbindung: Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Station Meidling Hauptstraße, von der Sie mit der U4 in kürzester Zeit die Wiener Innenstadt erreichen. Zusätzlich sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für maximale Flexibilität. Auch die Station Längenfeldgasse ist fußläufig erreichbar, hier stehen Ihnen die U6 sowie die U4 zur Verfügung. Das neu errichtete Einkaufszentrum Vio Plaza macht den Büroalltag besonders angenehm: Direkt bei der Station Meidling Hauptstraße finden Sie Restaurants und Nahversorger, ideal für eine entspannte Mittagspause oder einen schnellen Einkauf.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap