

**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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	280,26 m ²
Bürofläche:	260,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	3.480,36 €
Kaltmiete	3.794,24 €
Betriebskosten:	313,88 €
USt.:	716,07 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

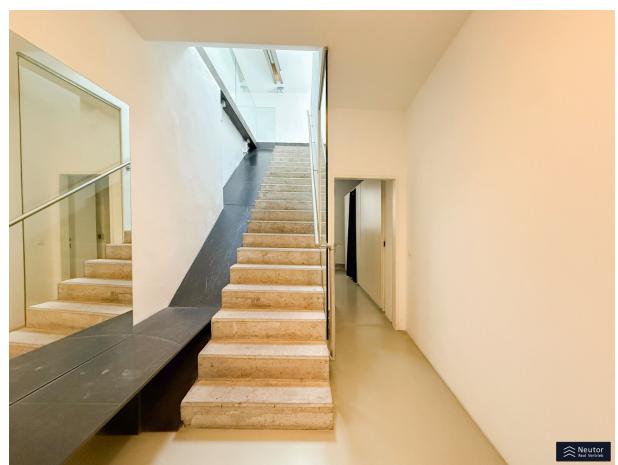
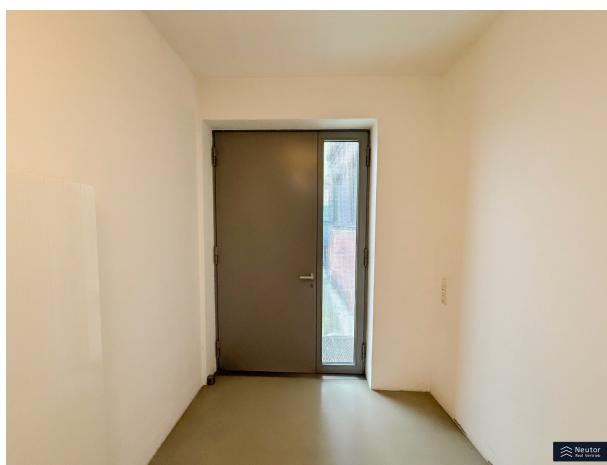


DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien



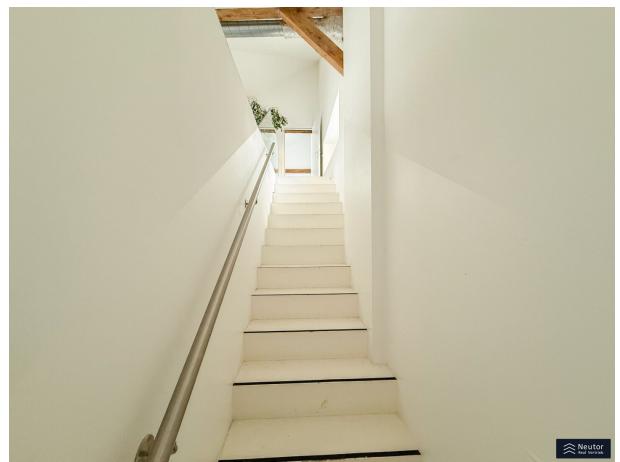
 Neutor
Real Vertrieb



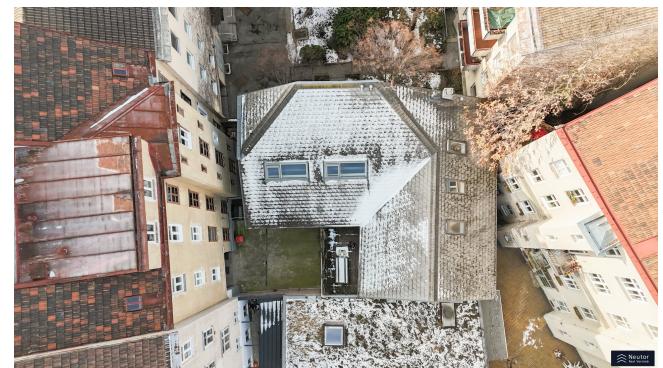










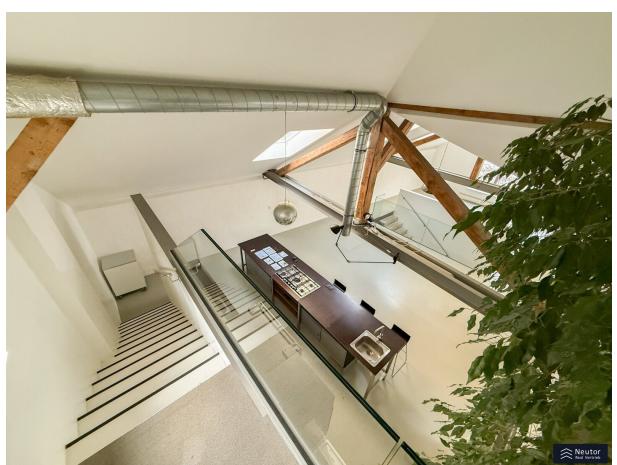




Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

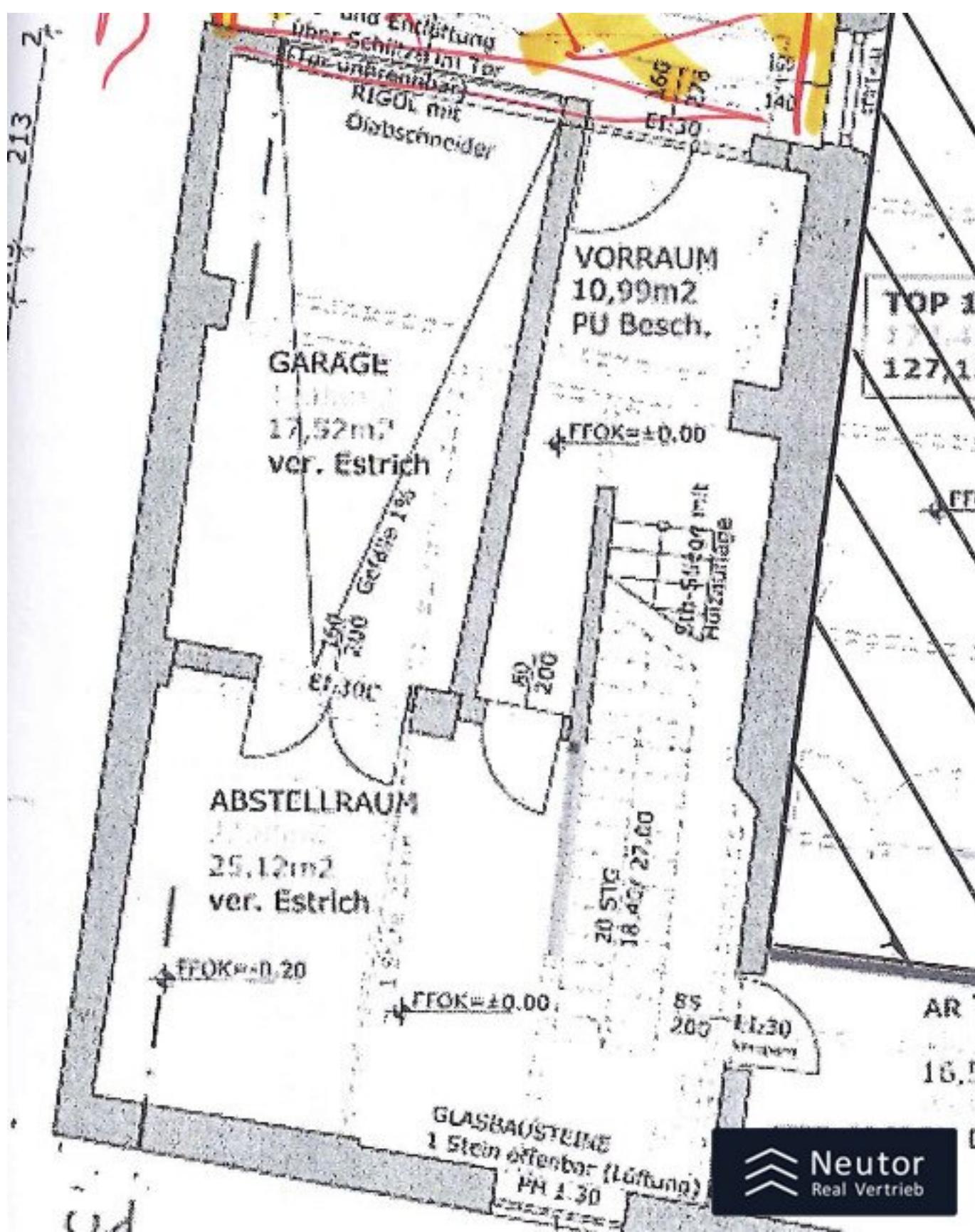


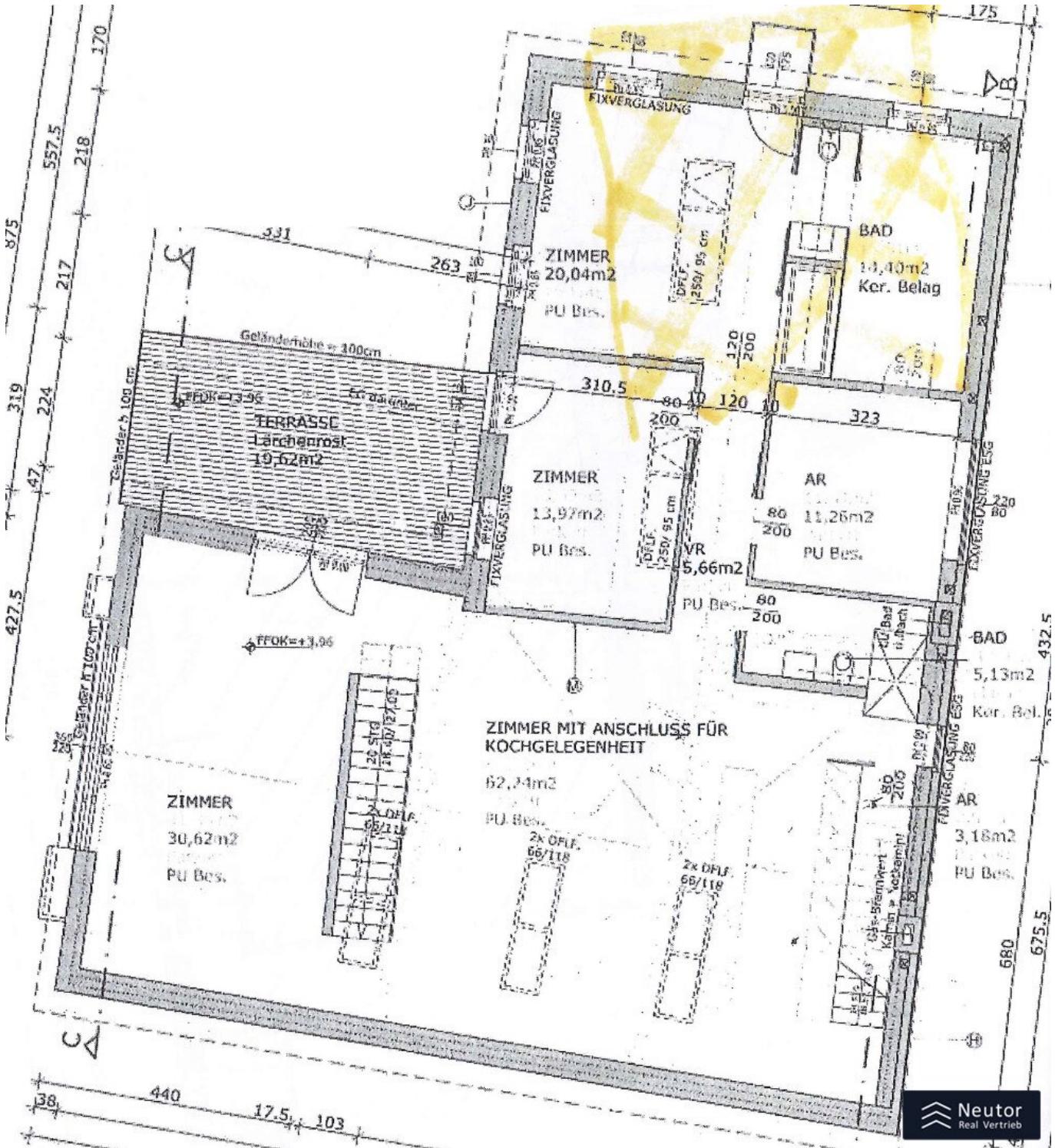
Neutor
Real Vertrieb

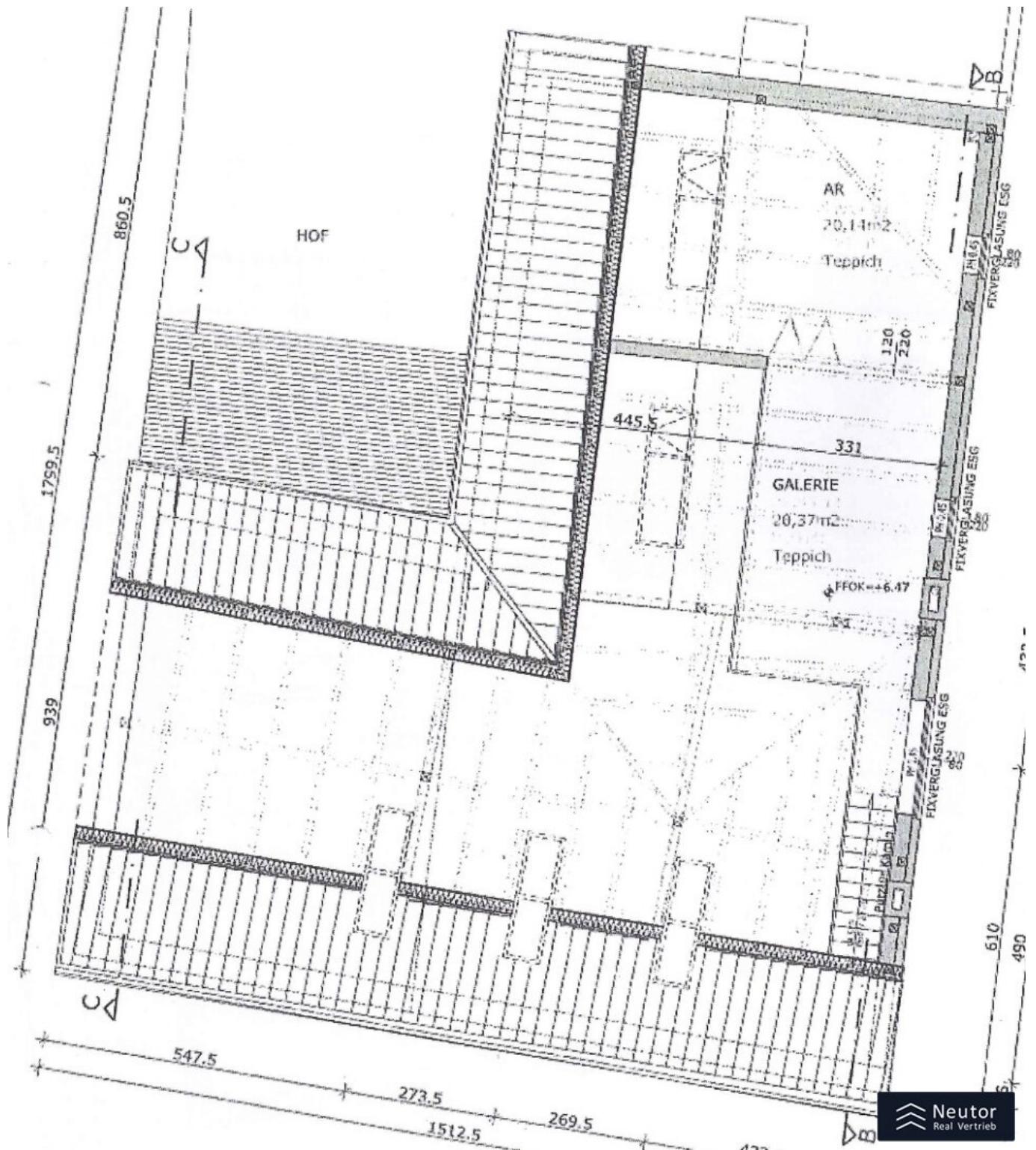


 Neutor
Real Vertrieb









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: 280,26m²

Terrasse: 19,62m²

Stockwerk: 2 Stock

Heizung: Gas Zentralheizung

Bauart: Altaub in Backsteinbauweise

Befristung: 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

Kaution: 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 Straßenbahnenlinien 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