

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



**Objektnummer: 4914**

**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>Nutzfläche:</b>	127,15 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.064,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

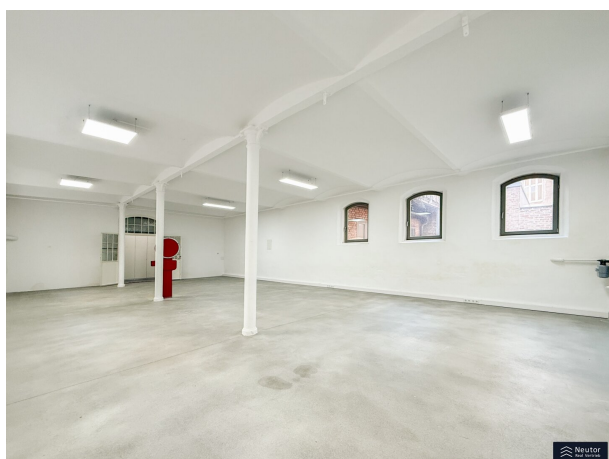
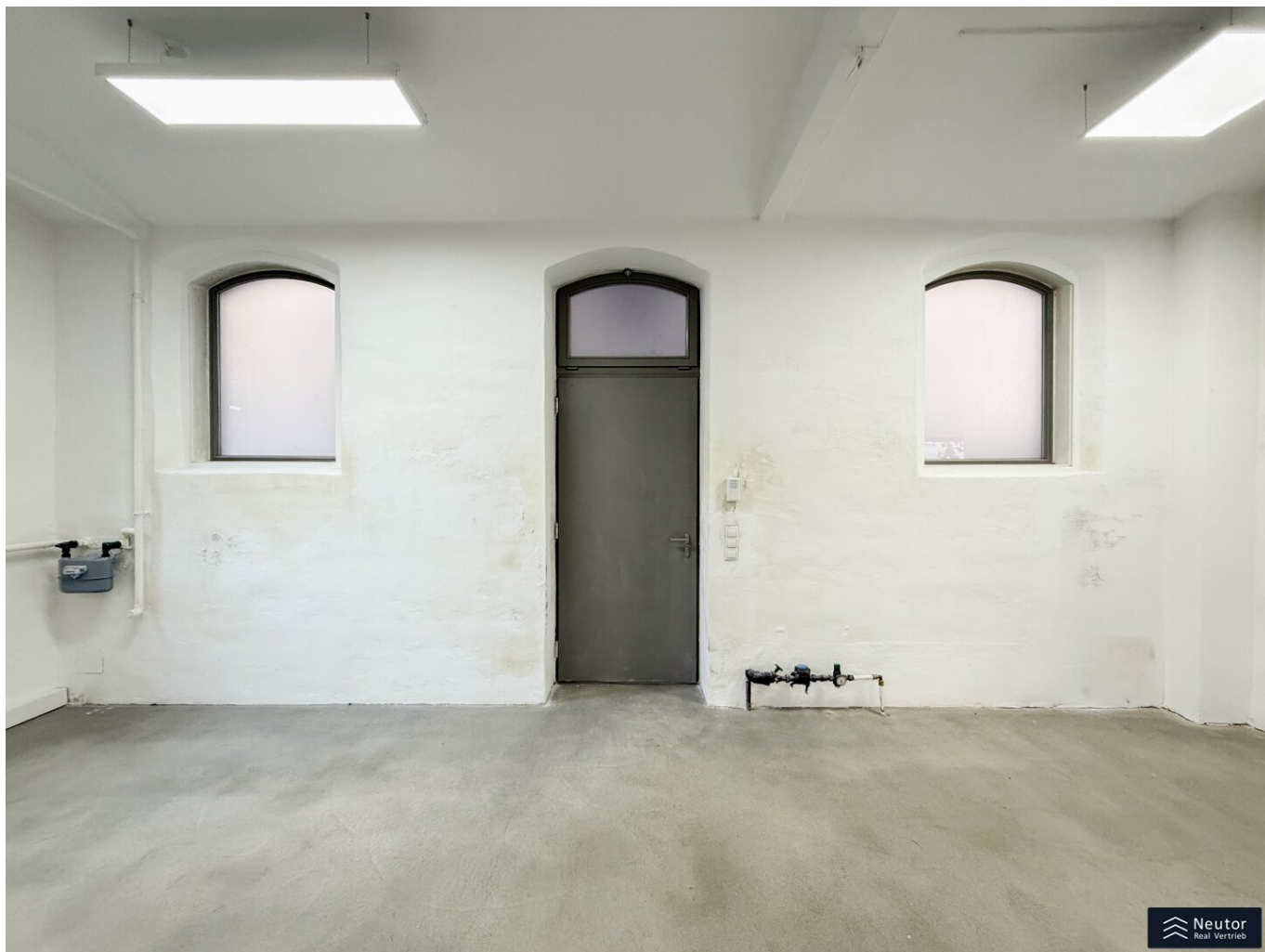


### **DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +436701978445

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











## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine Besonderheit: eine Gewerbefläche im Industrial-Stil, gelegen in einem Backsteinhaus im Innenhof eines Gründerzeitgebäudes. Die Lage überzeugt bei dieser Immobilie dank der Nähe zur U4-Station Meidlinghauptstraße und zur linken Wienzeile. Dadurch eignet sich diese Fläche ideal als Atelier, Studio oder Büro.

### Eckdaten:

Nutzfläche: 127,15

Heizung: Gas Zentralheizung

Stockwerk: Erdgeschoss

Bauart: Altbau in Backsteinbauweise

Befristung: 7 Jahre

### Beschreibung:

Diese einzigartige Fläche überzeugt durch ihren markanten Industrial-Stil und befindet sich im Erdgeschoss eines charakteristischen Backsteinhauses. Sie verbindet urbanen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Grundriss und der authentische Industriecharakter schaffen ideale Voraussetzungen für ein Fotostudio, Atelier, Kreativstudio, Designbüro oder Büro. Die großzügige Raumstruktur erlaubt flexible Gestaltungskonzepte und bietet ausreichend Platz für kreative Arbeitsprozesse, Produktionen oder Präsentationen. Die markante Backsteinarchitektur verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter der Fläche. Dank der Lage im Erdgeschoss im Innenhof eines Gründerzeithauses ist ein komfortabler Zugang gewährleistet. Ein klarer Vorteil für Kundenverkehr, Studioarbeiten oder Anlieferungen. Ein einzigartiges Studio in aufstrebender Lage, das auf seinen neuen Mieter wartet.

### Kosten:

Netto HMZ: € 1.180,12 inkl. Betriebskosten zzgl. Ust in Höhe von € 236,02

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 1.189,56

Provision: 3 BMM

### **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 Büro 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.

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