

## **Vollrenovierte Bürofläche | Bahnhof Meidling | Rollingergasse 2**



**Objektnummer: 7311/655**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	106,33 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.273,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.631,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,57 €
<b>Heizkosten:</b>	144,07 €
<b>USt.:</b>	355,03 €

## Ihr Ansprechpartner

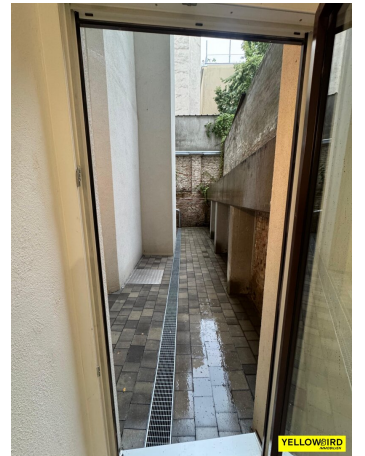


### Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

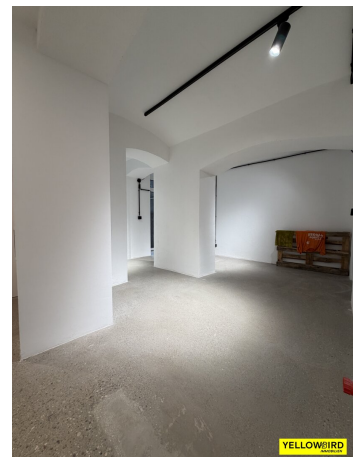
H +43 676 4088885

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















YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum **Bahnhof Meidling** befindet sich diese **106,33 m<sup>2</sup> große, frisch renovierte Bürofläche** mit **offener Raumgestaltung**, die ideale Voraussetzungen für **moderne Zusammenarbeit und flexible Nutzung** bietet. Die **ruhige Innenhoflage** schafft ein angenehmes und konzentriertes Arbeitsumfeld. Ein **neu errichtetes Badezimmer sowie ein separates WC** sind ebenfalls vorhanden.

Das Büro liegt im **1. Kellergeschoss** und ist sowohl **direkt von der Straße als auch über das Stiegenhaus** bequem begehbar. Der **Innenhof** steht zusätzlich als ruhiger Rückzugs- oder Aufenthaltsbereich zur Verfügung. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **Agenturen oder kreative Unternehmen**, die eine **zentrale und zugleich ruhige Arbeitsumgebung** suchen.

Die Bürofläche ist **sofort bezugsfertig** und überzeugt durch ihre **zentrale Lage** sowie den **klassischen Altbaucharme**.

### HIGHLIGHTS

- Frisch renovierte Bürofläche
- Neues Badezimmer und neues (separates) WC
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Bahnhof Meidling)
- Ruhige Lage

### INFOS ZUM BÜRO:

- STOCKWERK: 1. KG
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: 106,33 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4

- MÖBLIERT: Dusche, Waschbecken und WC
- HEIZUNG: Fernwärme
- VERKEHRSANBINDUNG: Bus: 7A, 8A Hohenbergstraße, 9A Ruckergasse, U6 Bahnhof Meidling

#### KOSTEN:

- HAUPTMIETZINS: 1.273,56 - zzgl. 20% USt.
- BETRIEBSKOSTEN: 357,57 - zzgl. 20% USt.
- Heizkosten: 144,07 - zzgl. 20% USt.
- **GESAMTMIETE BRUTTO: 2.130,23,-**

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- KAUTION: 3 Brutto Monatsmieten
- Provision 3 Brutto Monatsmieten

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.



Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein 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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap