

Gestaltbares Büro in 1210 Wien - Ihre kreative Fläche zur Miete!



Beispielbild - Büroräumlichkeit

Objektnummer: 6547/4202

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Bürofläche:	78,00 m²
Zimmer:	1
Kaltmiete (netto)	969,00 €
Kaltmiete	1.047,00 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	78,00 €
USt.:	209,40 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

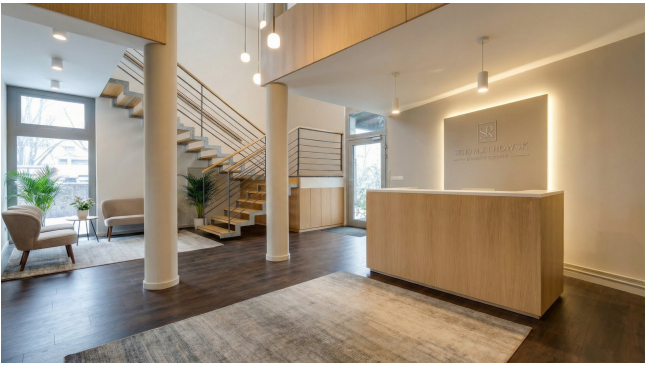


Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

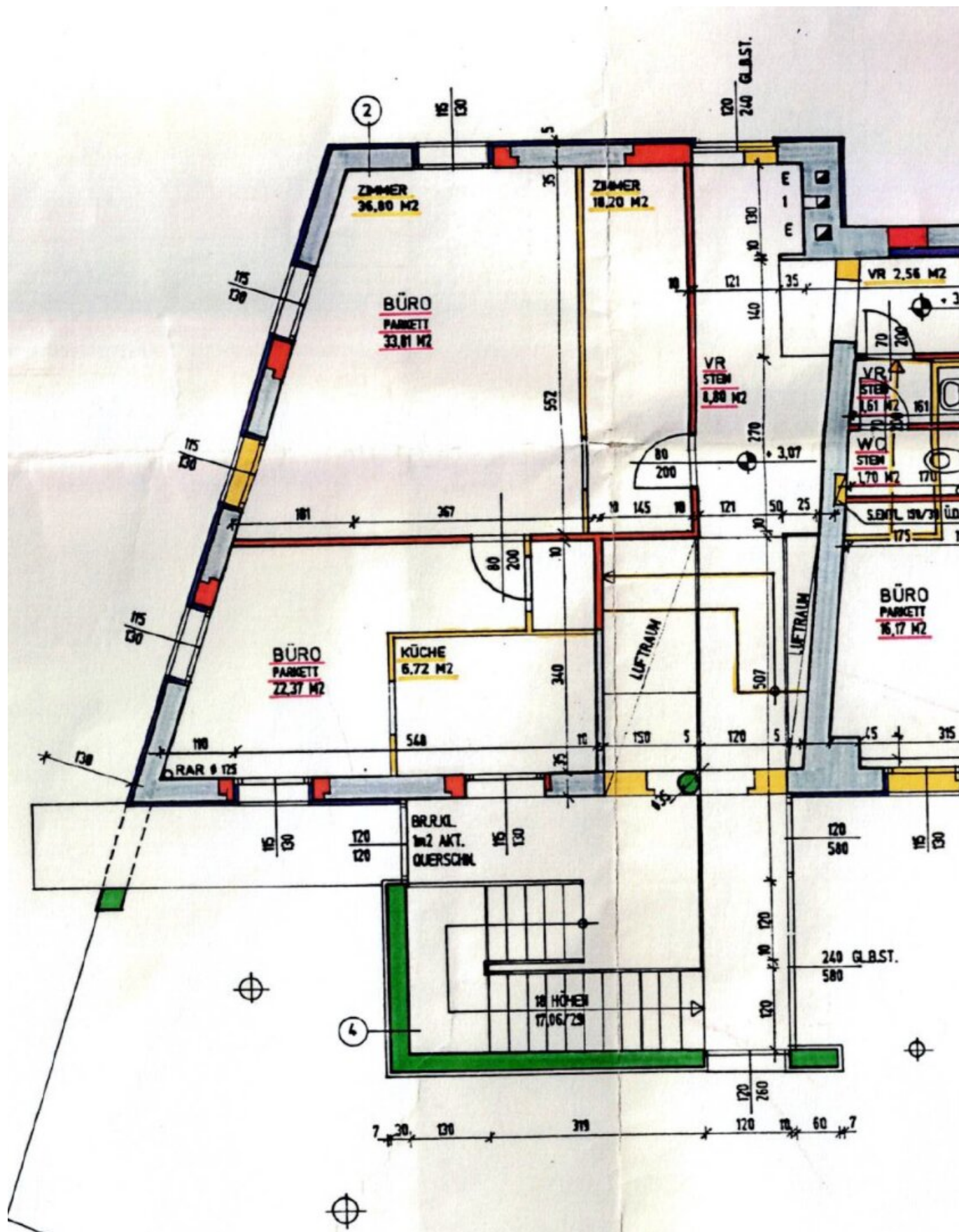
H +43 660 406 36 67

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









Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Büro / Praxis mit rund 78 m² Nutzfläche**

bestehend aus einer großer Räumlichkeit mit einer Küche inkl. Gerätschaft, welche Sie nach belieben verändern können

- **Mietdauer:** 3 Jahre (längere Laufzeit optional)

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

- **Beheizung via Gas per Radiatoren**

Aktuell 1,5 € / QM, somit rund netto € 117 Heizkosten pro Monat (wird jährlich abgerechnet)

- **1 KFZ Stellplatz inklusive**

- **Betriebskosten rund € 1 / Monat (wird jährlich abgerechnet)**

- **WC** wird sich mit einem **Nachbar geteilt** (Gemeinschaftstoiletten)

- **optional weitere rund 60 m² Nutzfläche Büro / Praxis verfügbar** (Nachbar - Gemeinschaftstoiletten)

- falls gewünscht - auch ohne USt zu mieten, zb. Kleinunternehmer (- 20%)

Die ausführliche Beschreibung:

Im Bürokomplex angekommen, gelangen Sie über den Stiegenaufgang in das erste Obergeschoß - in welchen sich die Büroräumlichkeit befindet.

Rechterhand gelangen Sie erstmals in die WC's und weiters in ein Großraumbüro mit Küche von rund 78 m²

Besagtes Großraumbüro können Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten. (auf eigene Kosten)

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen KFZ Abstellplatz zu nutzen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Gaszentralheizung, welche via Radiatoren die Räumlichkeiten beheizt.

Lage & Umfeld

Die Adresse *Freiheitsplatz 12, 1210 Wien* befindet sich im **21. Bezirk (Floridsdorf)** von Wien. Der Freiheitsplatz liegt im nördlichen Teil des Bezirks, eingebettet in ein urbanes Wohn- und Gewerbegebiet mit guter Nahversorgung und Verkehrsanbindung.

Infrastruktur vor Ort

Rund um den Freiheitsplatz und im Bezirk Floridsdorf findest du:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken)
- Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe
- Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen)
- Medizinische Einrichtungen und Sozialdienste im Bezirk Floridsdorf

Diese Nutzungen sind typischerweise nur wenige Minuten zu Fuß oder mit kurzen ÖPNV-Verbindungen erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt gut, aber *direkt am Freiheitsplatz selbst* gibt es vor allem **lokale Bus- und Straßenbahn-Haltestellen**.

Bus & Straßenbahn

Direkt am Freiheitsplatz bzw. in unmittelbarer Nähe halten:

- **Buslinien:** u. a. 30A, 31A, N31, 501, 510 – fußläufig erreichbar, frequentiert den Bezirk und verbindet zu zentralen Umsteige-Punkten.
- **Straßenbahn:** Linie 31 (Haltestelle „Stammersdorf“ ca. 8 Min. Fußweg laut Nutzer-Daten)
- **S-Bahn / Regionalverkehr / U-Bahn**

Für schnellere Verbindungen ins Stadtzentrum und über Wien hinaus bieten sich größere Knotenpunkte an:

- **Wien Floridsdorf railway station** – großer ÖPNV-Knoten ca. 10–15 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Bus entfernt; dort verkehren:
 - **S-Bahn:** S1, S2, S3, S4, S7 (Flughafenanbindung)
 - **U-Bahn:** U6 – direkte Anbindung in die Wiener Innenstadt
 - **Straßenbahn:** Linien 25, 26, 30, 31
 - **Busse:** zahlreiche Linien des Wiener Linien- und Regionalnetzes

Diese Lage am Verkehrsknoten Floridsdorf bietet schnelle Verbindungen ins Zentrum, zu Arbeitsorten, zu Bildungsstandorten oder zum Flughafen.

Individualverkehr (Auto, Fahrrad)

- **Autobahnzugang:** Floridsdorf liegt nahe der **A22 (Donauuferautobahn)** mit Anschluss in wenigen Minuten, gute Verbindung Richtung Norden (Niederösterreich) oder Zentrum Wiens.
- **Radwege:** Der Bezirk Floridsdorf ist zunehmend gut mit Radwegen ans restliche Stadt-Netz angebunden (z. B. entlang der Donau).
- **Parkmöglichkeiten:** In Wohngebieten und Nebenstraßen, teilweise im öffentlichen

Raum oder Garagen in der Nähe.

Zusammenfassung – Verkehr & Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Buslinien direkt am Freiheitsplatz;
Straßenbahnlinie 31 fußläufig; größere Knoten
(S-Bahn/U-Bahn) am Floridsdorfer Bahnhof

S-Bahn/U-Bahn Anschluss

Floridsdorf Bahnhof: S1, S2, S3, S4, S7 + U6

Auto

Gute Anbindung an A22

Nahversorgung

Supermärkte, Gastronomie, Apotheken,
Schulen & Kindergärten im Umfeld

Umfeldqualität

Urbaner, gut erschlossener Stadtbereich mit
regionalen Verbindungen

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 <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap