

Bürofläche in Vösendorf nahe Wien 23



Objektnummer: 8359/280

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Bürofläche:	45,00 m²
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	994,00 €
Miete / m²	18,89 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	198,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 45 m² große Bürofläche** in **Vösendorf**, in **unmittelbarer Nähe zum 23. Wiener Gemeindebezirk**. Die Liegenschaft eignet sich ideal für **Einzelunternehmer, Start-ups, Beratungs- oder Dienstleistungsbetriebe**, die eine gut erreichbare und funktionale Büroeinheit suchen.

Die Bürofläche überzeugt durch einen **praktischen Grundriss**, helle Räumlichkeiten und ein ruhiges Arbeitsumfeld.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Stadtrand Wiens mit **rascher Anbindung an den 23. Bezirk** sowie an das überregionale Straßennetz (A2, A21, S1).

- **Ausreichend Parkplätze** direkt bei der Liegenschaft
- **Restaurants und Gastronomie** in fußläufiger Entfernung
- Nahversorger und Dienstleister in der Umgebung
- Gute öffentliche Erreichbarkeit

Die Lage bietet somit eine optimale Kombination aus **urbaner Nähe und entspannter Arbeitsatmosphäre**.

Ausstattung (Auszug)

- Bürofläche ca. **45 m²**
- Helle, gut nutzbare Räume
- Sanitäreinrichtungen im Gebäude
- Ausreichend PKW-Stellplätze

- Gepflegtes Objekt

Nutzungsmöglichkeiten

- Büro / Kanzlei
- Beratung / Coaching
- Agentur / Dienstleistung
- Home-Office mit Kundenverkehr

Fazit

Diese Bürofläche bietet eine **kompakte, effiziente Lösung** für Unternehmen, die Wert auf **gute Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten und nahe Gastronomie** legen – und das in unmittelbarer Nähe zu Wien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap