Premium-Gewerbeeinheit | 270 m² Technik- & Bürofläche mit 2 Zugängen, Klima & Glasfaser



Objektnummer: 8485/69

Eine Immobilie von SR Immobilien

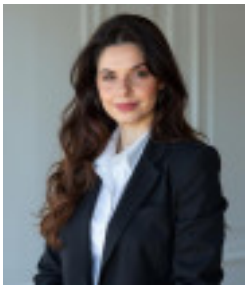
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	270,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaltmiete (netto)	2.430,00 €
Kaltmiete	3.170,00 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	740,00 €
Heizkosten:	306,00 €
USt.:	695,20 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

SR Exklusiv Immobilien
Postgasse 8B
1010 Wien

T +43 676 6008063?



























1.Obergeschoss

Objektbeschreibung

8 Büros + Sozialraum (Küchenanschlüsse) | Zutritt via Code | Sanitär mit WC & Dusche | optional Stellplatz € 80,00 zzgl. 20% USt/Monat | All-in € 4.495,20/Monat inkl. BK & USt.

Die Einheit verfügt über **zwei separate Zugänge** (Seiteneingang und zusätzlich über das Stiegenhaus) – ideal für **klare interne Abläufe**, Besucherführung oder getrennte Nutzungsbereiche.

Der **Zutritt erfolgt komfortabel über einen Zutrittscode**, was den Alltag für Teams, Lieferungen oder externe Termine besonders praktikabel macht.

Für angenehmes Arbeiten ist gesorgt: **Zentralheizung in allen Räumen**; **alle Räume (außer dem Gang) klimatisiert**.

Auch technisch ist das Objekt bestens vorbereitet: **CAT6-Verkabelung inkl. Glasfaseranschluss** – optimal für datenintensive Anwendungen, moderne Arbeitsplätze und hybride Arbeitsmodelle.

Der Sanitärbereich ist funktional ausgeführt und umfasst **WC sowie eine Dusche** – ein klarer Pluspunkt für lange Arbeitstage, Projektbetrieb oder Schulungsnutzung.

Zusätzlich ist die **unentgeltliche Mitbenützung des zentralen Serverraums im 1. OG** gestattet; die **Stromkosten der Serverraum-Klimaanlage** werden **anteilig nach Flächenausmaß** verrechnet.

Für eine klare Außenwirkung ist vorgesorgt: Nach Abstimmung besteht das Recht zur **Kennzeichnung/Beschilderung**sowohl **am Mietobjekt** als auch am **straßenseitigen Werbeschildträger**.

Konditionen

- **Gesamtmietzins/Pachtzins: € 4.495,20 / Monat (inkl. Betriebskosten & USt.)**
- **Betriebskosten-Akonto: € 1.002,00 / Monat (im Gesamtbetrag enthalten)**
- **Optionaler PKW-Stellplatz: € 80,00 / Monat zzgl. 20% USt** *(zusätzlich zur*

Gesamtmiete)

Energieausweis (Pflichtangaben)

Beheizung über **Fernwärme**; Energieausweis für **Nicht-Wohngebäude (Bürogebäude) gültig bis 18.12.2032**.

Kennwerte: **HWB 134,8 kWh/m²a**, **fGEE 1,53**, **PEB 299,5 kWh/m²a**, **CO? 17,7 kg/m²a**.

Fazit

Eine **technisch hervorragend ausgestattete ca. 270-m²-Gewerbeeinheit** mit **8 Büroräumen**, **Klimatisierung (außer Gang)**, **CAT6 + Glasfaser**, **Stellplatz**, **Serverraum-Mitbenützung** und **zwei Zugängen** – ideal für Unternehmen, die **Struktur, Platz und Planungssicherheit** suchen.

Besichtigung

Sie suchen eine großzügige, flexibel nutzbare Gewerbefläche mit klarer Kostenstruktur? Dann lohnt sich eine Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne kurzfristig **passende Besichtigungstermine**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap