

**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 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)**
- **Optional 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, CO₂ 17,7 kg/m²a**.

Fazit

Eine **technisch hervorragend ausgestattete ca. 270-m²-Gewerbereinheit** 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) - <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