

**Standortwechsel: Stilvolles Büro in Bestlage von 1190
Wien zu vermieten**



Objektnummer: 1799/181
Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.180,00 €
Kaltmiete	1.180,00 €
USt.:	236,00 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/Lokal 2
1190 Wien

T +43 660 494 65 15
H +43 660 494 65 15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Standortwechsel – Exklusives Büro in 1190 Wien sucht stilvollen Nachmieter

Im Zuge unserer Standortverlagerung in den 19. Bezirk bieten wir unser bisheriges, mit viel Sorgfalt gestaltetes Büro zur Weitervermietung an. Diese besondere Gelegenheit richtet sich an Unternehmen oder Selbstständige, die Wert auf ein repräsentatives, hochwertig ausgestattetes Arbeitsumfeld legen.

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Büro im Erdgeschoss überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Ästhetik und Komfort. Auf rund **70 m²** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei flexibel nutzbaren Räumen, die sich ideal für Büro- oder Praxiszwecke eignen.

Das Büro wurde zuletzt **2024 hochwertig saniert** und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung, während der Blick ins Grüne eine ruhige und inspirierende Arbeitsatmosphäre schafft.

Besonders hervorzuheben ist die **stilvolle und vollständige Ausstattung**, die dem Objekt einen nahezu bezugsfertigen Charakter verleiht.

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige **Einbauküche**
- Modernes Badezimmer sowie **zwei getrennte WCs**
- Klimaanlage und mechanische Be- und Entlüftung
- Vollständige EDV-Verkabelung
- Flexible Raumgestaltung durch veränderbare Räume
- Doppelverglaste Fenster mit Sonnenschutz

- Rollstuhlgerechter Zugang
- Ruhige Lage mit **angenehmem Grünblick**

Das Büro wird **wie besichtigt übergeben**. Eine Ablöse für Möbel, Küche und weitere Ausstattung kann individuell vereinbart werden – die Übernahme ist jedoch **keine Voraussetzung** (außer Küche, etc.) und kann flexibel gestaltet werden.

Kostenübersicht

Die monatliche Gesamtmiete beträgt **€ 1.416,-**.

Dabei handelt es sich um einen **Pauschalwert**, welcher bereits **Strom, Wasser, Warmwasser und Heizung** inkludiert. Diese transparente Kostenstruktur bietet Planungssicherheit und ist insbesondere für Unternehmen ein großer Vorteil.

- Miete netto: € 1.180,-
- USt.: € 236,-
- **Gesamt: € 1.416,- (All-Inclusive)**

Verfügbarkeit & Besichtigung

- **Beziehbar ab:** 04. Mai 2026
- **Mietdauer:** 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- **Besichtigungen:** jederzeit nach Vereinbarung möglich

Fazit

Dieses Büro ist weit mehr als nur eine Arbeitsfläche – es ist ein Ort, der Professionalität, Stil und Effizienz vereint. Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Infrastruktur und die klare Kostenstruktur machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im begehrten 19. Bezirk.

Ein idealer Standort für alle, die ohne großen Aufwand in ein **repräsentatives und sofort nutzbares Büro** einziehen möchten.

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.