

**PROVISIONSFREI! Stilvolles Büro in Bestlage von 1190  
Wien zu vermieten**



**Objektnummer: 1799/189**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## 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 Verfügung.















## 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 m<sup>2</sup>** 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
- **Provisionsfrei** für den Mieter!

## 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.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immerei.at](mailto:arifaj@immerei.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **als Doppelmakler agieren**.

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.