

**Großzügige zusammenhängende Büroflächen ca. 2.937 m<sup>2</sup>  
– OC5, Wiedner Hauptstraße**



**Objektnummer: 271545811**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.937,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaltmiete (netto)	43.388,28 €
Kaltmiete	53.287,42 €
Betriebskosten:	9.899,14 €
USt.:	10.657,49 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



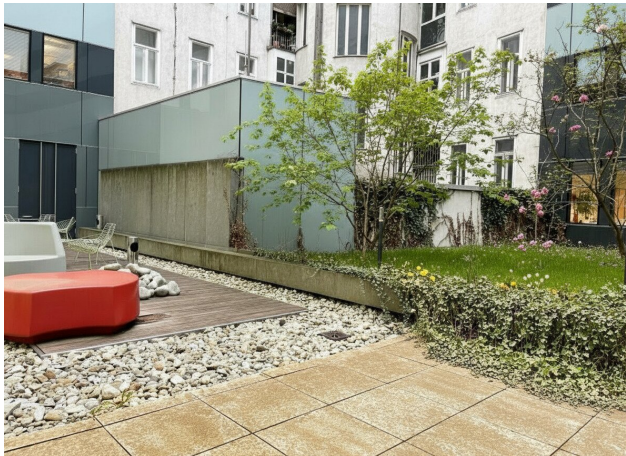
### Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im modernen Bürogebäude **OC5 auf der Wiedner Hauptstraße 120–124, 1050 Wien**, gelangen mehrere hochwertige Büroflächen zur Vermietung, die gemeinsam als **großzügiger Bürostandort** mit einer Gesamtfläche von ca. **2.937 m<sup>2</sup>** angemietet werden können. Die Flächen erstrecken sich **über mehrere Stockwerke** und bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf und dem Wunsch nach einem zentralen, **repräsentativen Standort**.

Die Einheiten befinden sich in den Obergeschossen und sind funktional sowie flexibel gestaltet. Durch die Kombination **mehrerer zusammenhängender Bürobereiche** eignen sich die Flächen ideal für Unternehmen, die unterschiedliche Abteilungen auf mehreren Ebenen strukturieren möchten.

### Verfügbare Flächen und Aufteilung:

#### 3. Obergeschoss – gesamt ca. 1.956 m<sup>2</sup>

- Top OG 3.1: ca. 583,35 m<sup>2</sup>
- Top OG 3.1a: ca. 123,00 m<sup>2</sup>
- Top OG 3.2: ca. 559,60 m<sup>2</sup>
- Top OG 3.3: ca. 690,39 m<sup>2</sup>

#### 4. Obergeschoss

- Top OG 4.1: ca. 583,32 m<sup>2</sup>

#### 6. Obergeschoss

- Top OG 6.1: ca. 397,77 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: ca. 2.937 m<sup>2</sup>**

Die Büroflächen überzeugen durch ihre **moderne Ausstattung**, effiziente Grundrissgestaltung sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre. **Große Fensterflächen** sorgen für helle Büroräume und ein produktives Arbeitsumfeld.

### **Highlights:**

- Gesamtfläche bis ca. 2.937 m<sup>2</sup> zusammenhängend anmietbar
- mehrere Obergeschosse innerhalb eines modernen Bürogebäudes
- flexible und effiziente Raumaufteilung
- repräsentativer Unternehmensstandort
- sehr gute Infrastruktur
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

### **Konditionen:**

- Hauptmietzins: ab EUR 14,50 / m<sup>2</sup> / Monat netto
- (Top OG 6.1: EUR 16,50 / m<sup>2</sup> / Monat netto)
- Betriebskosten: EUR 3,37 / m<sup>2</sup> / Monat netto
- Verfügbarkeit: ab 01.01.2026 bzw. 01.05.2026

Gerne übermitteln wir Ihnen **weitere Informationen** oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap