

## Flexible Büroflächen in Bestlage | Linke Wienzeile



**Objektnummer: 6244/1117/2**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Nutzfläche:</b>	28,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	336,84 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,98 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

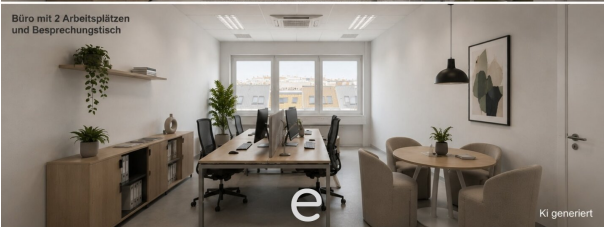
## Ihr Ansprechpartner

### Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

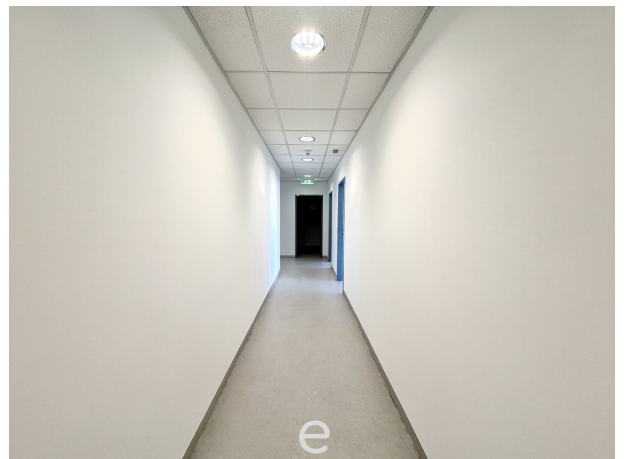
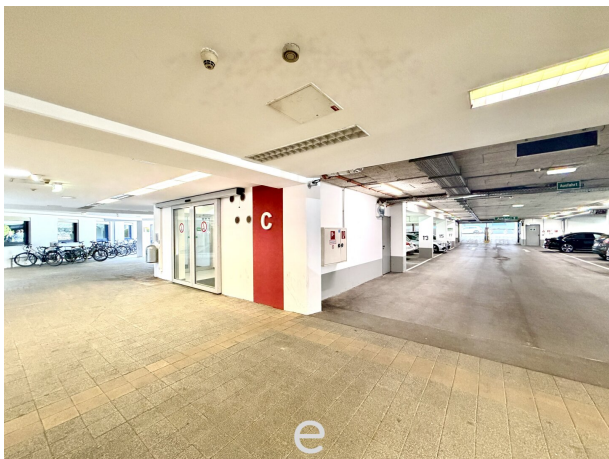
T +4367764855412

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KI generiert







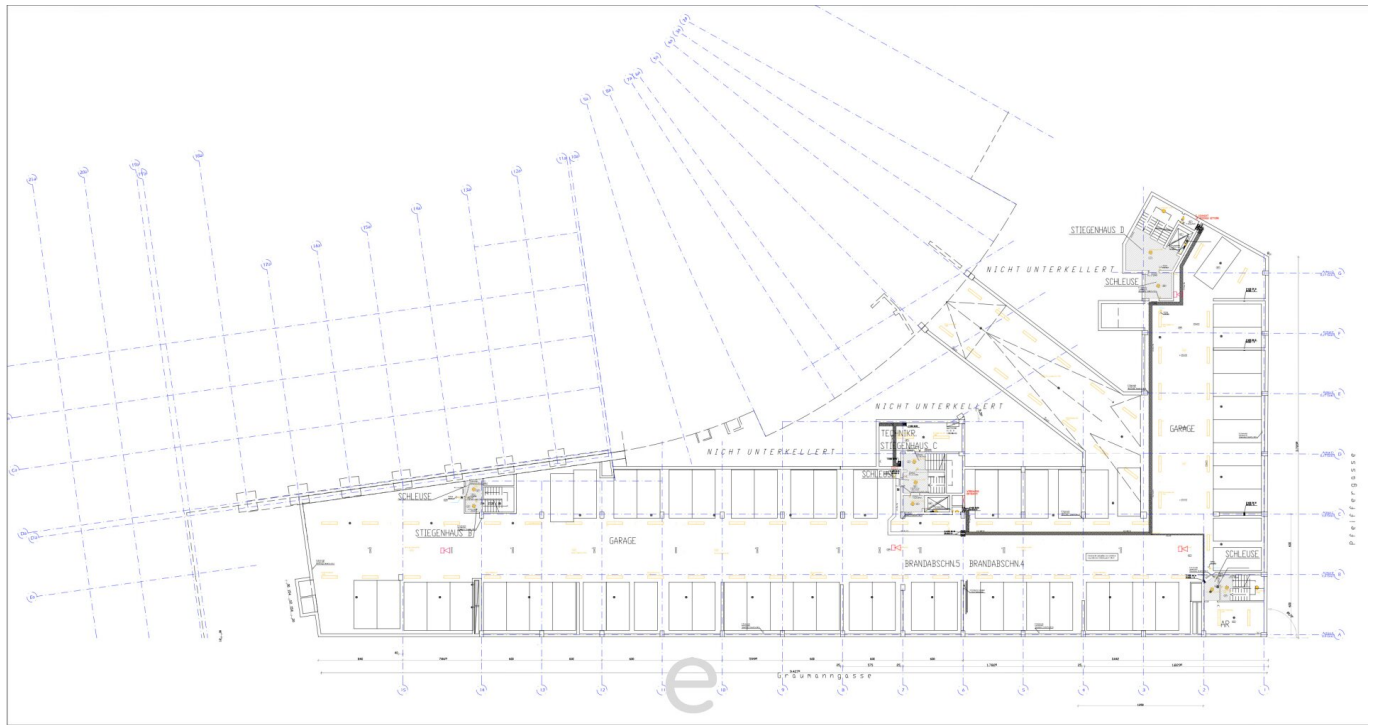




①

②

③





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne und flexibel nutzbare Bürofläche im 5. Obergeschoß eines etablierten Bürocenters in ausgezeichneter Lage unweit der U4/U6-Station Längenfeldgasse.

Die gesamte verfügbare Büroeinheit umfasst rd. 110,10 m<sup>2</sup> und kann entweder als Gesamtfläche oder in Form einzelner Büroräumlichkeiten angemietet werden. Zur Verfügung stehen dabei zwei separat nutzbare Büros mit rd. 24,25 m<sup>2</sup> bzw. rd. 28,07 m<sup>2</sup>. Bei Anmietung der Gesamtfläche beträgt der Mietpreis netto € 10,90/m<sup>2</sup>.

Zusätzlich verfügt die Einheit über einen großzügigen Pausenraum mit Anschlüssen und Vorrichtungen für eine Teeküche. Bei Gesamtanmietung steht dieser exklusiv zur Verfügung, bei Einzelanmietung erfolgt die Nutzung gemeinschaftlich mit dem jeweiligen weiteren Mieter. Ergänzt wird das Angebot durch ein Badezimmer mit Dusche innerhalb der Einheit sowie getrennte WC-Anlagen am Gang.

Im Erdgeschoß des Bürocenters befindet sich ein Gastronomiebetrieb, welcher eine komfortable Versorgung für Mitarbeiter und Besucher bietet.

Ausreichend Stellplätze stehen direkt am Standort in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Dauerstellplätze können um netto € 110,00/Monat angemietet werden. Zusätzlich befindet sich ein Parkdeck am Gelände, welches Besuchern für bis zu zwei Stunden kostenlos zur Verfügung steht.

Eine LKW-Zufahrt ist ebenfalls vorhanden.

### **Besichtigung:**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung inklusive persönlicher Beratung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.**

*Ihre Sophie Mayerhofer, 0677/648 554 12, [sm@eurea.at](mailto:sm@eurea.at)*

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap