

**Unbefristete, barrierefreie & attraktive Büroimmobilie ab  
01.08.2026 anzumieten**



Kleiner Büroraum

**Objektnummer: 7603/660**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	72,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.025,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,06 €
<b>USt.:</b>	205,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.460,14 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

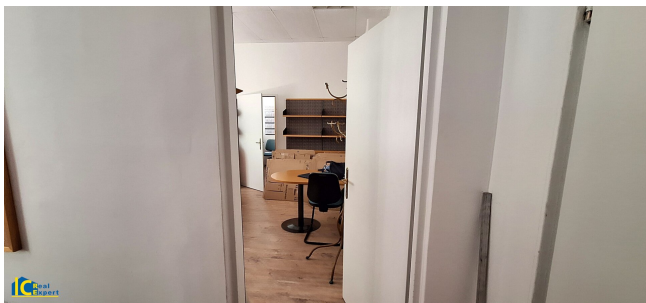


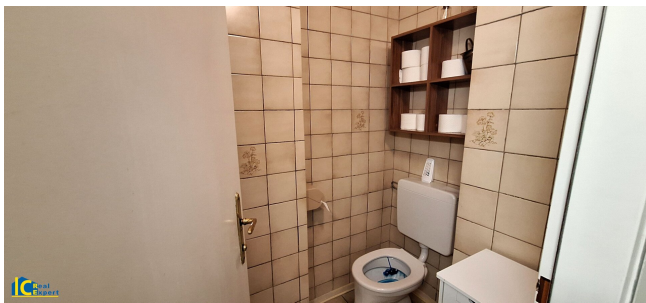
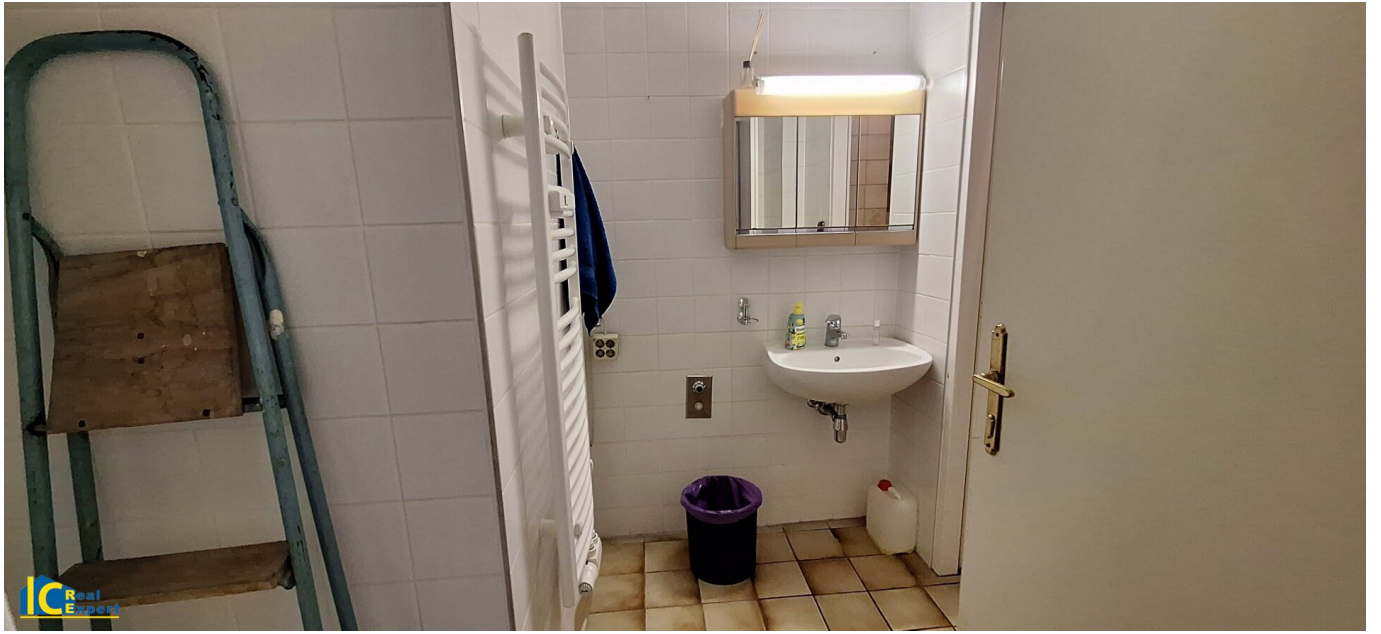
**DI Birgit Amberger-Horak**

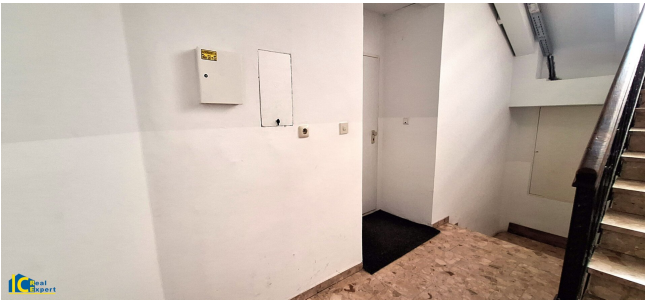
IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien



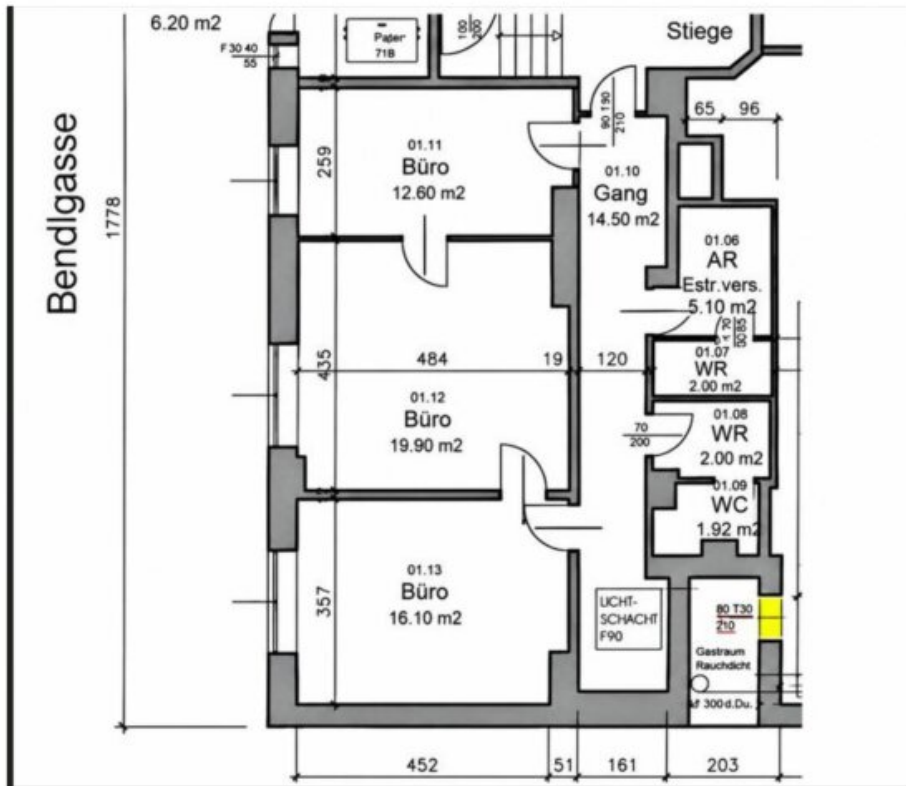












## Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt ein vielseitig nutzbares Büro im Erdgeschoss eines sehr repräsentativen und gepflegten Wohn-und Geschäftshauses, Baujahr 1930 und ist barrierefrei zu erreichen.

Diese **ca. 72m<sup>2</sup> große Fläche** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** mit insgesamt **3 Räumen**, die sich ideal als Büro, Atelier, Praxis nutzen lassen.

Große ostseitige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine einladende Arbeitsatmosphäre.

Das Objekt verfügt über:

- 3 Büroräume (zwei Büroräume sind über einen Gangbereich zentral begehbar)
- eine Teeküche
- eine Nasszelle mit WC, Handwaschbecken
- Beheizung mittels Fernwärme
  
- Optional können Garagenplätze im Haus angemietet werden. **Monatliche Gesamtmiete pro Garagenplatz: (inkl. USt und BK) €155,74.-**

Tolle Raumhöhen von ca.3,00 m, gute Bausubstanz und eine attraktive, ruhige Lage zeichnen diese Immobilie aus.

Derzeit ist diese Immobilie noch vermietet, der Umzug wird bereits vorbereitet. **Besichtigungen sind dennoch während der üblichen Bürozeiten ab 29.06.26 möglich.**

Ich freue mich auf ihre Anfragen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap