

Repräsentatives Altbaubüro mit Innenhoflage am Nußdorfer Platz



IMG_20260619_181730

Objektnummer: 141/85857
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	96,72 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Gesamtmiete	1.698,79 €
Kaltmiete (netto)	1.158,28 €
Miete / m²	11,98 €
Betriebskosten:	241,26 €
USt.:	283,13 €
Sonstige Kosten:	16,12 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

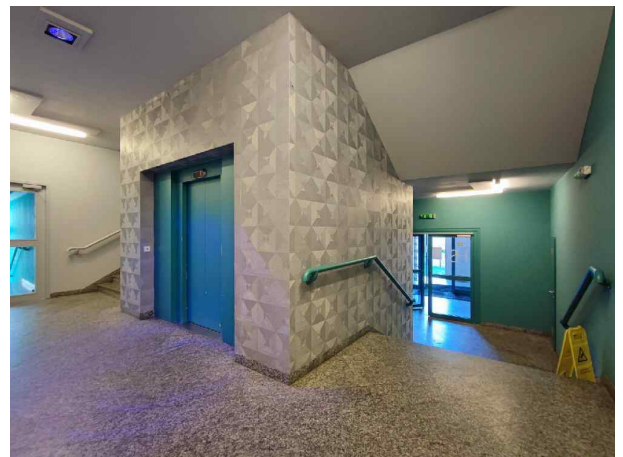
T +4318949749659

H +4367683434659

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









Objektbeschreibung

In einem repräsentativen Altbau an der Heiligenstädter Straße gelangt diese hochwertig ausgestattete Bürofläche im 2. Obergeschoss zur Vermietung. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Mikrolage rund um den Nußdorfer Platz, die eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, Nahversorgung und hoher Aufenthaltsqualität bietet. Die öffentliche Anbindung erfolgt über den Bahnhof Nußdorf (S40) sowie die Straßenbahnlinie D und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Das Büro selbst ist über einen Personenlift erreichbar, wobei wenige Stufen bis zum Lift zu überwinden sind. Bereits der gepflegte Eingangsbereich vermittelt Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern einen hochwertigen ersten Eindruck und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Standorts.

Gleich beim Betreten der Einheit befindet sich die Garderobe, die harmonisch in den zentralen Küchenbereich übergeht. Die voll ausgestattete Küche verfügt über hochwertige Bosch-Geräte und bildet einen attraktiven Treffpunkt für Mitarbeiter. Die Sanitäreanlagen präsentieren sich modern und sind geschlechtergetrennt ausgeführt.

Die drei Büroräume wurden durch moderne Glastrennwände offen und zeitgemäß gestaltet. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorraum aus erreichbar, klimatisiert und in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Dadurch entsteht trotz der urbanen Lage ein angenehmes und konzentriertes Arbeitsumfeld. Im Besprechungszimmer befindet sich zusätzlich der Netzwerkschrank für die IT-Infrastruktur.

Die Beheizung erfolgt über eine Vaillant-Gastherme, die eine individuelle Steuerung der Raumtemperatur ermöglicht.

Mit dem nahegelegenen Donaukanal, der Donau sowie den umliegenden Grünflächen befinden sich attraktive Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Umfeld durch einen BILLA, mehrere Cafés, Restaurants sowie den beliebten Nußdorfer Markt mit seinem gastronomischen Angebot. Die Kombination aus urbanem Arbeiten und kurzen Wegen zu Erholung, Gastronomie und Nahversorgung schafft ein Arbeitsumfeld, das Produktivität und Lebensqualität auf angenehme Weise verbindet.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.