

Ihr Büro in Hietzinger Bestlage



IMG_20260625_095428

Objektnummer: 141/85907
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Nutzfläche:	331,73 m ²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	9.553,82 €
Kaltmiete (netto)	6.966,33 €
Miete / m²	21,00 €
Betriebskosten:	995,19 €
USt.:	1.592,30 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Hietzing bietet das EKAZENT Hietzing, das älteste Einkaufszentrum Wiens, nicht nur eine umfassende Nahversorgung rund um den Hietzinger Platz, sondern auch moderne und flexibel gestaltbare Büroflächen in den Obergeschossen. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, unmittelbarer Nähe zu Schloss Schönbrunn und einem hochwertigen Arbeitsumfeld macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Die Büroflächen befinden sich in den Obergeschossen, verteilt auf drei separate Etagen, und sind sowohl über die Einkaufspassage als auch über die hauseigene Tiefgarage bequem erreichbar. Ein Personenaufzug sowie das zentrale Stiegenhaus gewährleisten einen komfortablen, barrierefreien und rollstuhlgerechten Zugang. Im Untergeschoss stehen Stellplätze, Lagerflächen sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Flexibilität der verfügbaren Flächen im derzeitigen Zustand. Je nach Bedarf können unterschiedlichste Bürokonzepte realisiert werden; vom klassischen Einzelbüro über Team- und Gruppenbüros bis hin zu modernen Open-Space-Lösungen. Die Grundrisse ermöglichen eine individuelle Anpassung an die Anforderungen unterschiedlichster Unternehmen und Branchen.

Vom Vermieter werden in Kürze die Sanitäreinrichtungen fertiggestellt sowie ein Doppelboden verlegt. Zusätzlich kann der Vermieter, nach vorheriger Absprache, eine Build-to-suit Lösung für die individuellen Bedürfnisse des Mieters umsetzen. Die Frist für den Bezug des Büros beläuft sich auf ca. 6 Monate. Eine Adaptierung der Büroflächen durch den Mieter selbst kann nach Absprache ebenfalls erfolgen.

Für Nutzer, die offene Arbeitswelten bevorzugen, bieten die Flächen ideale Voraussetzungen für großzügige Arbeitsbereiche mit zentralem Empfang, Besprechungsräumen, Kommunikationszonen sowie Teeküche und Nebenräumen. Ebenso lassen sich klassische Bürostrukturen mit mehreren Einzelbüros, Besprechungsräumen und gemeinschaftlich genutzten Bereichen umsetzen. Dadurch eignen sich die Räumlichkeiten gleichermaßen für etablierte Unternehmen, wachsende Betriebe, Agenturen, Kanzleien oder Beratungsunternehmen. Für beide Varianten liegen bereits erste Planungskonzepte zur möglichen Raumaufteilung vor.

Ein besonderer Mehrwert sind die Außenflächen: Mit Ausnahme einer Einheit verfügt jedes Büro über einen eigenen Außenbereich. Diese bieten insbesondere in den Sommermonaten attraktive Rückzugsmöglichkeiten für Mitarbeiter und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität im Arbeitsalltag. Zusätzlich gibt es noch ein Highlight nämlich die rund 140 m² große Dachterrasse, welche für Firmen- oder Mitarbeiter-Events genutzt werden kann.

Gemeinsam mit dem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Nahversorgung und

Dienstleistungen entsteht ein Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, das sowohl Mitarbeitern als auch Kunden zugutekommt.



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.