

**Großzügige Bürofläche in Top-Lage: Modernisiert |
Klimatisiert | 2 Stockwerke | Barrierefrei | Flexible
Nutzungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 5563

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	400,00 m ²
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Kaltmiete (netto)	5.400,00 €
Kaltmiete	5.400,00 €
Miete / m²	13,50 €
USt.:	1.080,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 680 24 60 986





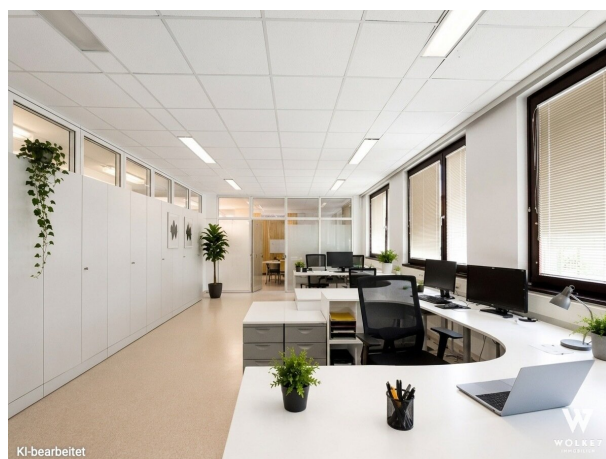
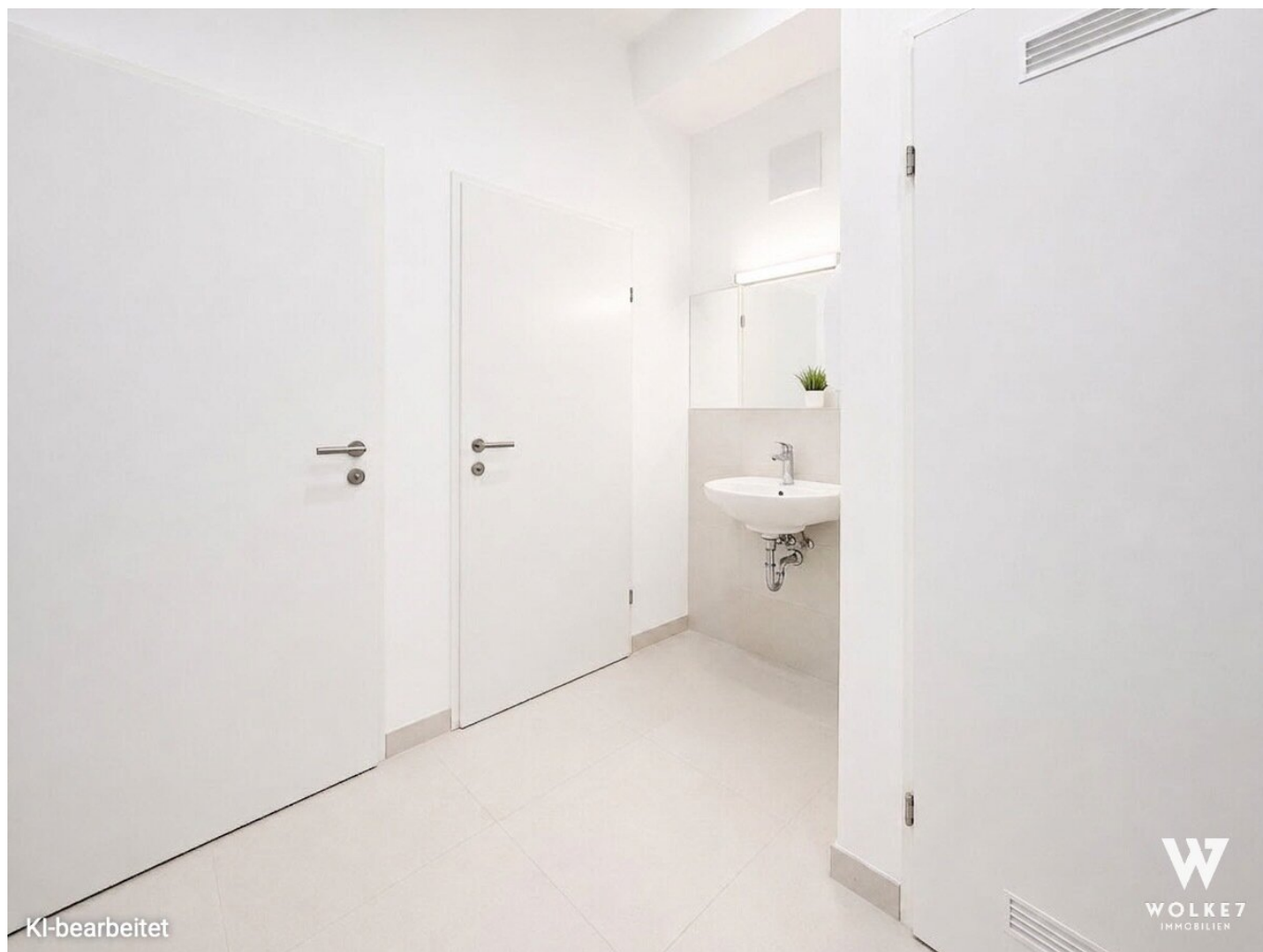
SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

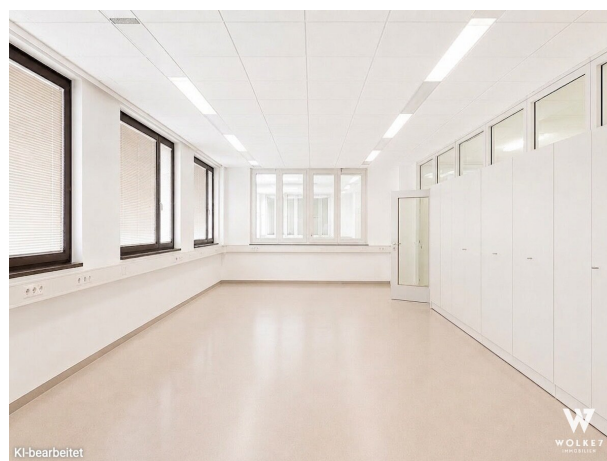
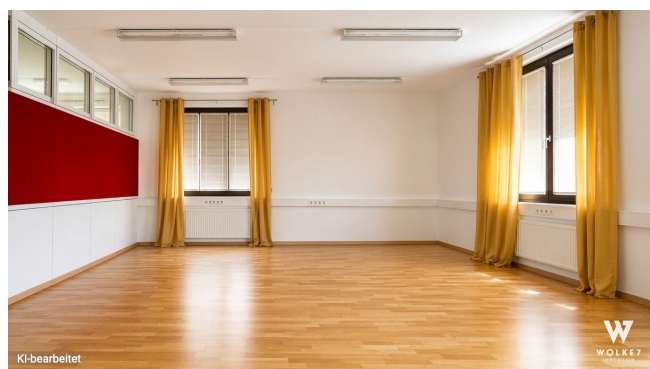
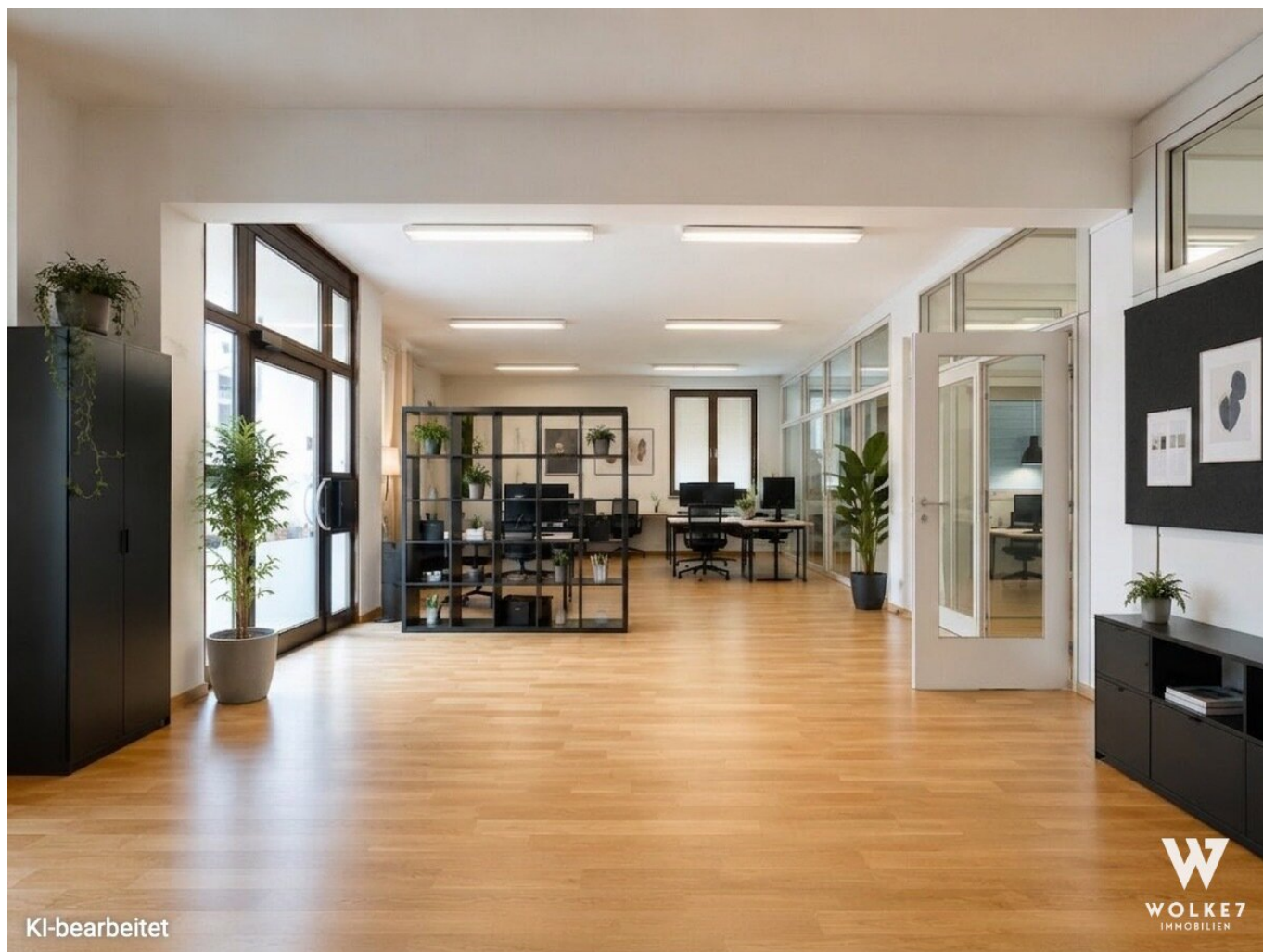
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

ALEXANDER RADEZKY, MA
☎ +43 680 24 60 986
✉ a.radetzky@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Diese moderne Bürofläche bietet ein flexibles Raumkonzept auf 2 Ebenen und schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf effiziente Betriebsabläufe, repräsentative Arbeitsbereiche und nachhaltige Gebäudetechnik legen.

Die Liegenschaft umfasst neben einer rund 650 m² große Gewerbehalle mit einer Hallenhöhe von ca. 7,5 Metern (separat sowie in Kombination mit der Bürofläche anmietbar) ca. **400 m² moderne Büroflächen** auf zwei Ebenen. Die direkte Verbindung zwischen Halle und Büros ermöglicht kurze Wege und optimale Arbeitsprozesse. Das Objekt eignet sich für unterschiedlichste Branchen – von Produktion und Logistik bis hin zu Handel, Technik oder Dienstleistung.

Ein nachhaltiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlage, moderne Gebäudetechnik sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung runden dieses zukunftsorientierte Gewerbeobjekt ab.

Keyfacts

- Bürofläche mit **ca. 400 m²** auf Erd- und Obergeschoss, klimatisiert
- Erdgeschoss: Empfang- und Kundenbereiche, flexibel nutzbare Büroflächen, ideal für Einzel- oder Großraumbüros sowie Besprechungs- und Kundenräume
- Obergeschoss: Großzügiger, sehr heller Open-Space, moderne Erschließung über Lift und Stiegenhaus
- Die Büroflächen wurden modernisiert und an den hochwertigen Standard der neu errichteten Halle angepasst.
- Zwei **KFZ-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten** (optional Verfügbar)
- Weitere **7 KFZ-Stellplätze** optional anmietbar
- Barrierefreier Zugang mittels Personenlift

- Direkte Verbindung zwischen Büro und Halle
- Moderne Sanitärbereiche
- Photovoltaikanlage und begrünte Dachterrasse
- Großzügige Außenflächen, begrünter Innenhof und LKW-Zufahrt vorhanden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Produktion, Lager, Logistik, Handel und Dienstleistung
- Langfristige Vermietung bevorzugt
- Umbauten nach Absprache vor und während des Mietverhältnisses möglich

Fazit

Diese Gewerbeimmobilie verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Gebäudetechnik mit einer großzügigen und funktionalen Bürofläche. Die Kombination aus effizienter Flächenaufteilung, flexibler Nutzbarkeit und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die einen repräsentativen und zukunftssicheren Firmensitz suchen.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Mietpreis EUR 5.400 exkl. 20% USt.

Provision: 3x Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap