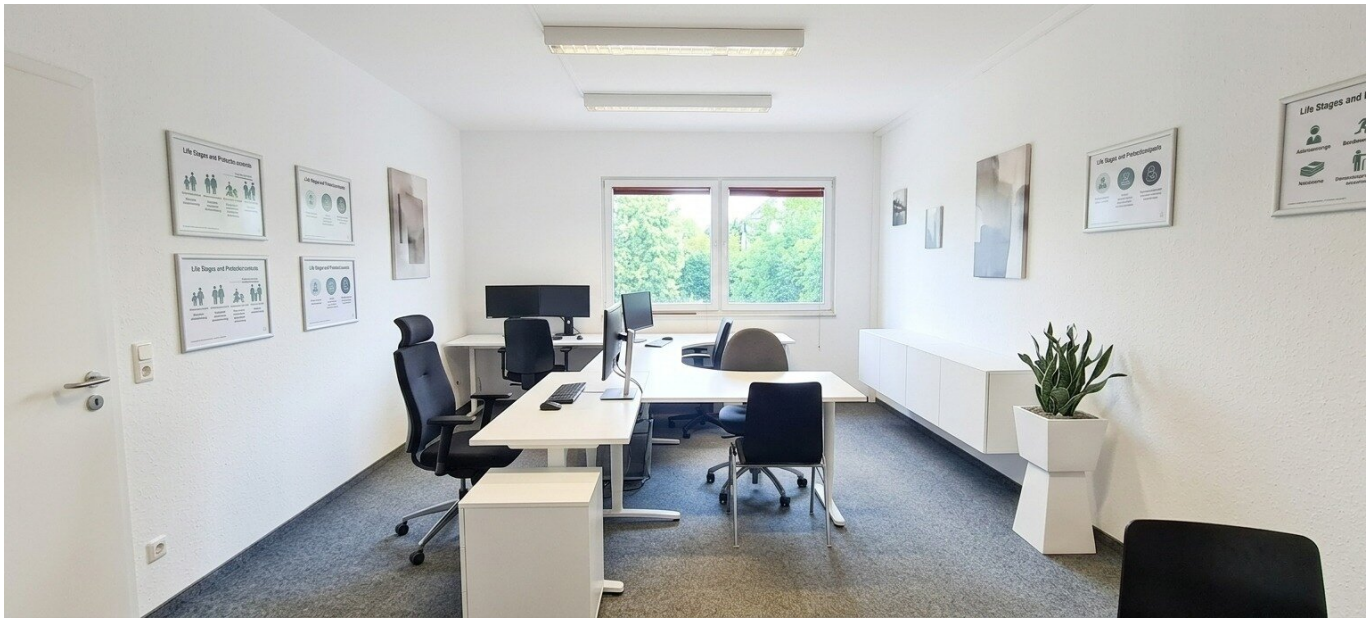
Bürostandort nahe Donauzentrum - kalkulierbare All-In-Miete inkl. KFZ-Stellplatz



KI Einrichtungsbeispiel Büro

Objektnummer: 1976/58

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,30 m²
Nutzfläche:	31,30 m²
Bürofläche:	31,30 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	642,00 €
Kaltmiete	642,00 €
Miete / m²	20,51 €
USt.:	128,40 €

Provisionsangabe:

2.311,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

von Merveldt Immobilien e.U.
Guglgasse 12
1110 Wien







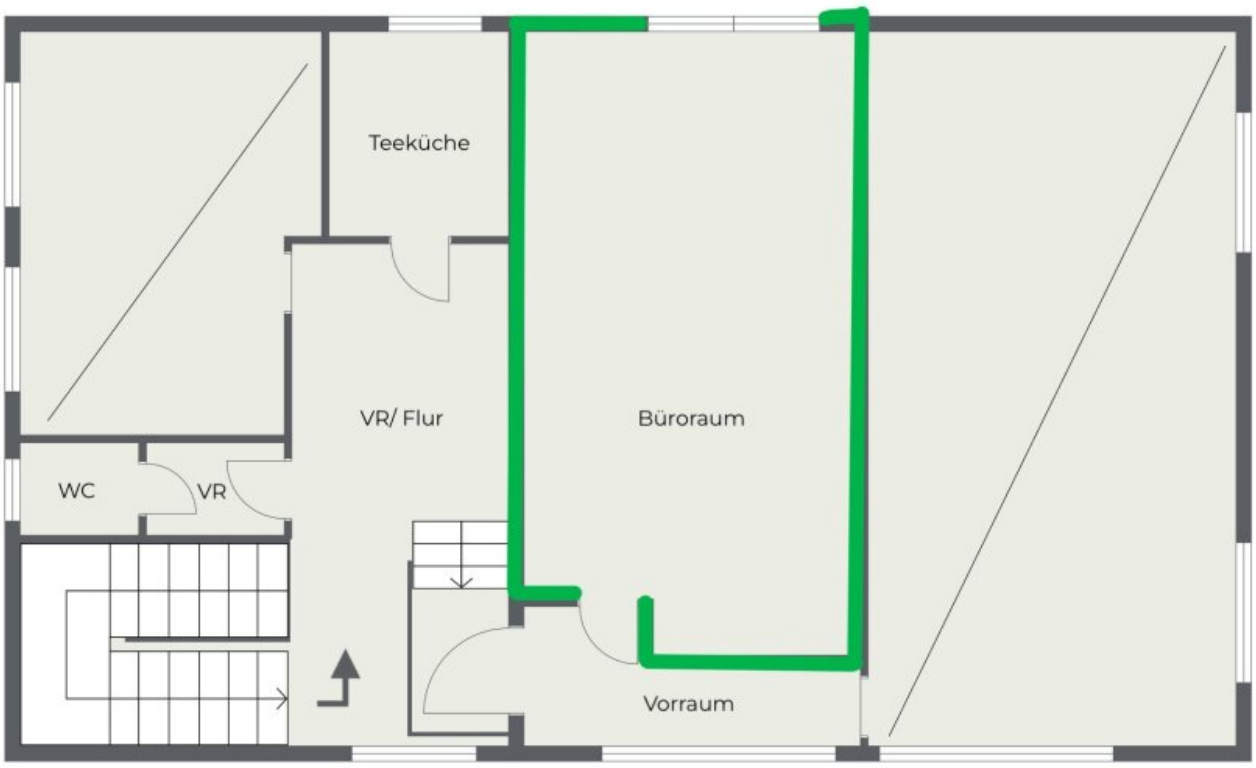








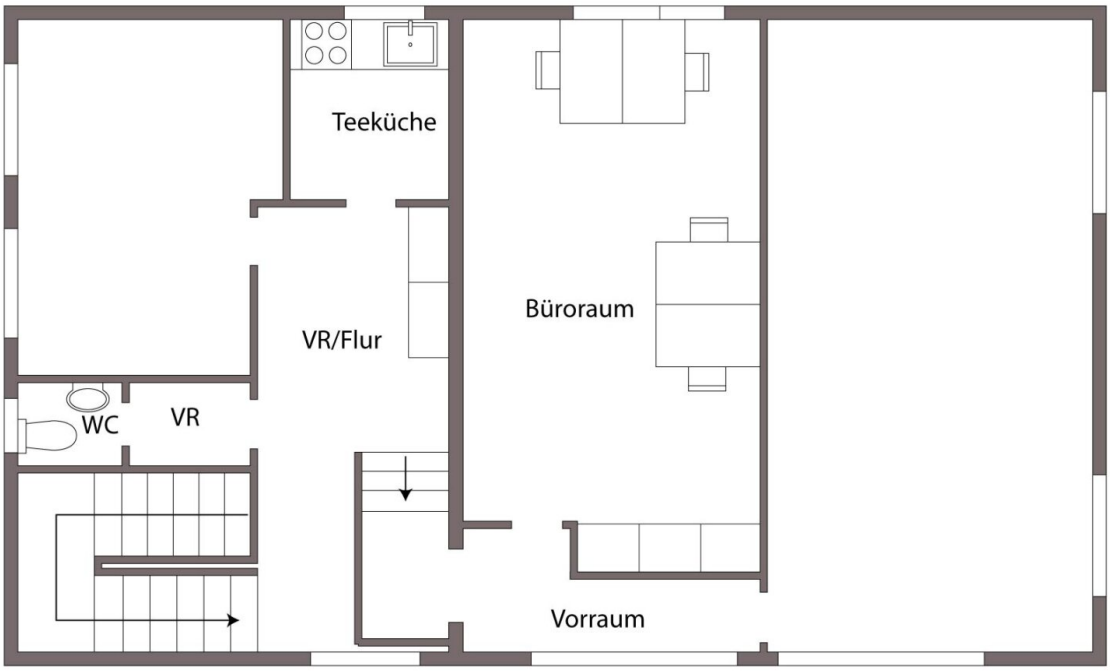




Grundriss-Skizze 1.Stock

Büroraum: Alleinnutzung

Flur, Vorräume, Teeküche und WC: gemeinschaftliche Nutzung


Teeküche
VR/Flur
Büroraum
WC
VR
Vorraum

Objektbeschreibung

Ihr Büro mit Kundenfrequenz: Repräsentative Fläche im ARBÖ Center Wien-Kagran

Sie suchen einen professionellen Büroraum für den direkten Kundenkontakt zu regulären Geschäftszeiten? Dieser rund 31 m² große Büroraum im ARBÖ Center bietet Ihnen genau das mit dem Vorteil einer **kalkulierbaren All-In-Miete inkl. KFZ Stellplatz!**

Das ARBÖ Center zählt zu den bekanntesten Anlaufstellen für Autofahrer in Wien. Für Gewerbetreibende, Versicherungsbüros und ähnliche Dienstleister ergibt sich hier ein klarer Standortvorteil: Sie profitieren von der bestehenden Laufkundschaft und einem Umfeld, das Vertrauen und Seriosität ausstrahlt.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Ca. 31,3 m² Bürofläche, sofort bzw. jederzeit anmietbar
- **All-In-Miete:** Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und ein **KFZ-Stellplatz bereits inkludiert** – volle Kalkulationssicherheit
- Nutzung zu den Geschäftszeiten des ARBÖ, Montag bis Freitag 7:30–18:00 Uhr passend für alle, die ihr Büro zu klassischen Geschäftszeiten benötigen
- Kunden WC in der Eingangsebene des ARBÖ, gemeinsame Nutzung mit den ARBÖ-Kunden
- Ideale Verkehrsanbindung: U1 Kagran, mehrere Bus- und Straßenbahnlinien fußläufig erreichbar
- Fußläufig zum Donauzentrum mit vielfältigem Einkaufs- und Gastronomieangebot

Kosten-Details:

- Nettomiete € 642,- zzgl.Ust. = € 770,40 Monatsmiete (All-In, inkl. 20 % USt., Betriebskosten, Heizung, Warmwasser & 1 KFZ Stellplatz).

- Kaution: € 2.311,20 inkl. USt.
- Provision: € 2.311,20 inkl. USt.
- Vergebührung: € 277,34
- Kosten für Internet und Telefon trägt der Mieter separat
- Unbefristetes Mietverhältnis

Das Büro ist **nach Absprache** mit dem jetzigen Mieter **beziehbar.**

Hinweis 1: Aufgrund des Betriebes durch den Autofahrer Club Arbö stehen Ihnen die folgenden Öffnungszeiten für die Nutzung Ihrer Räumlichkeiten offen: Montag - Freitag zwischen 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr.

Hinweis 2: Die Bilder im Inserat sind KI generierte Einrichtungsvorschläge. Vermietet wird der leere Raum ohne Mobiliar.

Die **Lage** spricht für sich. Fußläufig befindet sich das bekannte Donauzentrum mit zahlreichen Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten. Die praktische Verkehrsanbindung durch die **U1 Kagran**, diverse Busverbindungen und Straßenbahnen machen ein Auto entbehrlich. Sollten Sie dennoch mit dem Auto anfahren, befindet sich am Gelände ein für Sie **reservierter Stellplatz**.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap