

Büro mit Top-Aufteilung & 2 Balkonen im Herzen Meidlings



Balkon

Objektnummer: 1970/506

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1974
Bürofläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	1.261,00 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	1.083,33 €
Miete / m²	13,60 €
Betriebskosten:	233,33 €
Heizkosten:	7,67 €
USt.:	170,00 €

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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

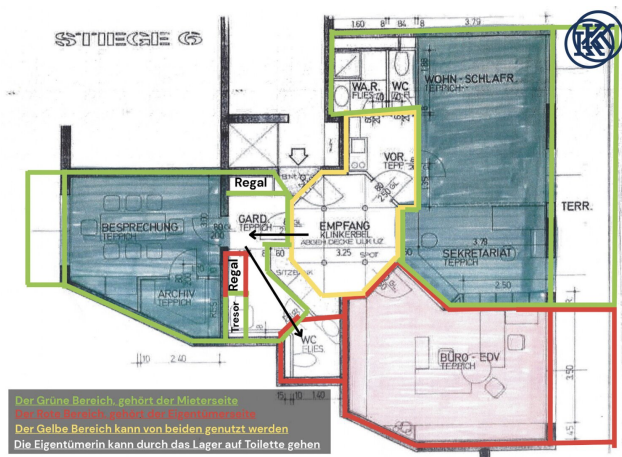
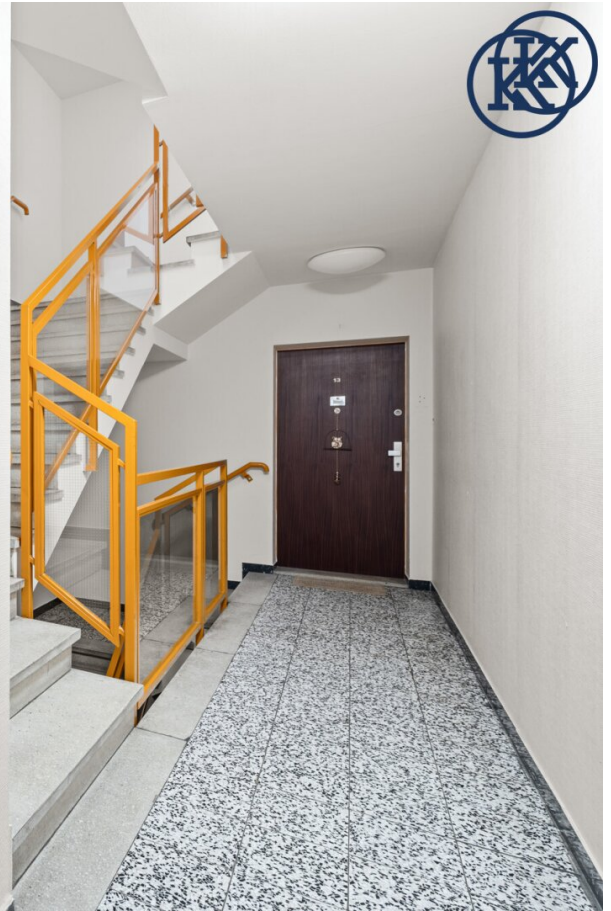














Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilienmaklerin

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.



www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79



ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!



KLASAN &
PARTNER
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mietkonditionen

Nettomiete (Kaltmiete): € 850,00

Betriebskosten (inkl. Heizung & Warmwasser): € 233,33

Zwischensumme netto: € 1.083,33

Umsatzsteuer 20 %: € 216,67

Gesamtmiete brutto: € 1.300,00

(exkl. Stromkosten)

Attraktive Bürofläche (ca. 75 m²) mit gemeinsamer Nutzung in repräsentativer Lage im 12. Bezirk (Meidling)

Zur Vermietung steht eine helle und modern gestaltete Büroeinheit mit rund 75 m² Nutzfläche in zentraler Lage des 12. Bezirks.

Die Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein repräsentatives Erscheinungsbild – ideal für Kanzleien, Agenturen oder dienstleistungsorientierte Unternehmen mit Kundenkontakt.

Wichtiger Hinweis

Das Büro wird gemeinsam mit der Eigentümerin genutzt.

Das bedeutet, nicht die gesamte Büroeinheit wird vermietet, sondern ein Teilbereich steht zur

exklusiven Nutzung des Mieters zur Verfügung.

Gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie der Empfang, die Küche und die sanitären Anlagen können selbstverständlich mitverwendet werden.

Raumaufteilung & Ausstattung

Empfangsbereich (gemeinsame Nutzung):

Der großzügige Eingangsbereich bildet das Herzstück des Büros. Er bietet Platz für eine Sitzecke für Kund:innen oder Besucher:innen und schafft eine angenehme Atmosphäre bereits beim Betreten der Räumlichkeiten.

Büroraum mit Balkonzugang (exklusive Nutzung je nach Vereinbarung):

Der helle Hauptarbeitsbereich bietet ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Alle relevanten Strom- und Netzwerkanschlüsse sind vorhanden.

Ein direkter Zugang zum Balkon sorgt für Licht, Luft und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Teeküche (gemeinsame Nutzung):

Die moderne Küche ist mit Kühlschrank, Herd und Geschirrspüler ausgestattet – ideal für kurze Pausen oder kleine Meetings.

Badezimmer und WC-Anlagen (exklusive Nutzung):

Das stilvoll gestaltete Bad verfügt über eine Dusche und eine Toilette – gepflegt und modern ausgestattet.

Besprechungsraum und Lagerbereich (exklusive Nutzung):

Ein separater Raum eignet sich ideal für Kundengespräche, Team-Meetings oder Mandantentermine. Von hier aus gelangt man auf einen zweiten Balkon, der für eine besonders angenehme Atmosphäre sorgt.

Ein angrenzender Lagerraum kann als Archiv, Technikraum oder Stauraum genutzt werden.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap