MODERNE BÜROFLÄCHEN BIS CA. 657 m² IN WIEN-MEIDLING | FLEXIBLE RAUMAUFTEILUNG | DACHTERRASSEN MIT STEPHANSDOMBLICK | KLIMATISIERUNG | PARKPLÄTZE



Objektnummer: 4356/435

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	632,10 m²
WC:	12

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

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


KI-Visualisierung – keine Originalaufnahme


KI-Visualisierung – keine Originalaufnahme

Objektbeschreibung

1120 Wien | Sofort verfügbar | Bürogrößen individuell anpassbar | Repräsentativer Unternehmensstandort

IHR NEUER UNTERNEHMENSSTANDORT MIT WEITBLICK

Sie suchen moderne, repräsentative Büroflächen für Ihr Unternehmen, eine neue Firmenzentrale oder einen Standort mit Entwicklungspotenzial?

In attraktiver Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks präsentieren sich diese vielseitig nutzbaren Büroflächen in einem gepflegten, modernen Bürogebäude aus dem Jahr 2004.

Mit einer angebotenen Gesamtfläche von rund **657,45 m² inklusive zugeordneter Neben- und Freiflächen**, flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeiten und großzügigen Terrassen bieten sich ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

Ein besonderes Highlight ist die **Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick über Wien bis zum Stephansdom** – ein außergewöhnlicher Ort für kreative Pausen, informelle Besprechungen oder entspannte Momente im Arbeitsalltag.

Ob etablierter Unternehmenssitz, expandierendes Unternehmen oder modernes Dienstleistungszentrum – hier finden Sie Raum für Ihre geschäftlichen Ideen.

FLEXIBLE BÜROKONZEPTE – INDIVIDUELL AUF IHR UNTERNEHMEN ABGESTIMMT

Die angebotenen Flächen verteilen sich auf das **1., 3., 4. und 5. Obergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss**.

Je nach Flächenbedarf und betrieblichen Anforderungen können unterschiedliche Bürogrößen und Raumkonzepte realisiert werden.

Die Anpassung erfolgt nach individueller Vereinbarung mit dem Eigentümer und im Rahmen der baulichen und gesetzlichen Möglichkeiten.

Ob Einzelbüros, großzügige Teamarbeitsplätze, Besprechungsräume, Projektflächen oder eine Kombination verschiedener Arbeitsbereiche – die Immobilie ermöglicht flexible Arbeitswelten.

IDEAL FÜR ZAHLREICHE BRANCHEN UND UNTERNEHMEN

Die Büroflächen eignen sich besonders für:

- **IT- und Softwareunternehmen:** Moderne Teamarbeitsplätze, Projektbüros und technische Infrastruktur.
- **Unternehmensberatungen und Finanzdienstleister:** Repräsentative Büroräumlichkeiten für Mitarbeiter und Kundenbesprechungen.
- **Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwaltskanzleien:** Professionelle Arbeitsumgebung mit separierbaren Bürobereichen.
- **Architektur-, Ingenieur- und Planungsbüros:** Flexible Arbeitsplätze für Projektteams und Besprechungen.
- **Immobilienunternehmen, Hausverwaltungen und Projektentwickler:** Attraktiver Unternehmensstandort mit Erweiterungsmöglichkeiten.
- **Marketing-, Werbe- und Kreativagenturen:** Moderne Büroflächen für kreative Zusammenarbeit.
- **Personalberatungen und Recruitingunternehmen:** Büro- und Besprechungsräume für Beratung und Bewerbungsgespräche.
- **Internationale Unternehmen:** Österreich-Niederlassung, Regionalbüro oder repräsentative Firmenzentrale.
- **Schulungs- und Weiterbildungsunternehmen:** Mögliche Nutzung für Seminare und Schulungen nach entsprechender Prüfung.
- **Coworking- und Businesscenter-Betreiber:** Flexible Büro- und Arbeitsplatzkonzepte, vorbehaltlich erforderlicher Vereinbarungen und Genehmigungen.

Weitere gewerbliche Nutzungskonzepte können nach individueller Abstimmung mit dem Eigentümer geprüft werden.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG & MODERNE GEBÄUDETECHNIK

Die Büroflächen überzeugen durch eine gepflegte Ausstattung und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Rund 632,10 m² angegebene Bürofläche
- Rund 657,45 m² angebotene Gesamtfläche laut Objektangaben
- Büroflächen auf mehreren Etagen
- Flexible Raumgestaltung nach Vereinbarung
- Hochwertige Industrieparkettböden
- Moderne Glastrennwände
- Mehrere vollständig ausgestattete Küchen
- Sanitärbereiche mit Duschen und getrennten WCs
- Luftwärmepumpe zum Heizen und Kühlen
- Personenaufzug
- Barrierefreier Gebäudezugang, ausgenommen Dachterrasse
- Mitbenutzung des Serverraums im Keller
- Zusätzliche Lagerfläche optional anmietbar
- Bis zu zehn zusätzlich anmietbare PKW-Stellplätze
- Sofortige Verfügbarkeit

TERRASSEN MIT AUSSERGEWÖHNLICHEM FERNBLICK

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie sind die attraktiven Außenbereiche:

- Zwei Terrassen im 4. Obergeschoss
- Eine weitere Terrasse im 5. Obergeschoss
- Großzügiger Blick über Wien bis zum Stephansdom

Die Außenflächen bieten zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und schaffen ein besonderes Arbeitsumfeld.

PARKMÖGLICHKEITEN & ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN

Aktuell können bis zu 20 PKW-Abstellplätze separat angemietet werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen ca. 21 m² großen Kellerraum mit Stromanschluss als Lagerfläche anzumieten.

Weitere Büroflächen innerhalb des Gebäudes können je nach Verfügbarkeit separat angemietet werden.

STANDORT WIEN-MEIDLING – GUTE ERREICHBARKEIT & INFRASTRUKTUR

Der Standort im 12. Wiener Gemeindebezirk bietet eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur, öffentlichen Verkehrsverbindungen und Erreichbarkeit mit dem Auto.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Linien U4 und U6 – Station Längenfeldgasse
- Bus- und Straßenbahnverbindungen im Umfeld
- Gute Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie zu weiteren Wiener Geschäftsstandorten

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung
- Restaurants, Cafés und gastronomische Angebote
- Dienstleistungsbetriebe in der Umgebung
- Grünflächen und Parks für erholsame Arbeitspausen

Damit bietet der Standort gute Voraussetzungen für Unternehmen, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

MIETKONDITIONEN & VERFÜGBARKEIT

Verfügbarkeit: Sofort

Mietdauer: 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre

Bürogrößen: Individuell nach Vereinbarung

Mietpreise: Abhängig von Etage und angemieteter Fläche, auf Anfrage

Betriebskosten und Energie: Strom-, Heizungs- und Kühlungsakonti werden zusätzlich verrechnet und sind in den angegebenen Mietbeträgen nicht enthalten.

Auch eine Anmietung durch unecht umsatzsteuerbefreite Unternehmen ist grundsätzlich möglich.

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

ENERGIEKENNZAHLEN

- HWB: 37,07 kWh/(m²·a) – Klasse B
- fGEE: 0,83 – Klasse A
- Energieausweis gültig bis 16.03.2033

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses modernen Bürostandorts und gestalten Sie Ihr zukünftiges Arbeitsumfeld nach Ihren individuellen Anforderungen.

Gerne informieren wir Sie über verfügbare Büroeinheiten, Mietkonditionen und mögliche Raumkonzepte.

Ihr Ansprechpartner:

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: **+43 664 3553 790**

www.realgoodliving.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Für die Übermittlung weiterführender Informationen und Unterlagen ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer.

Rechtliche Hinweise:

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und zwischenzeitliche Vermietung vorbehalten. Auf ein allfälliges wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis wird hingewiesen. Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig.

#BüroflächenWien #BüroMieten #Gewerbeimmobilien #WienMeidling #OfficeSpace #RealGoodLiving #Unternehmensstandort #BusinessLocation #ImmobilienWien #Bürovermietung #CommercialRealEstate #Wien #BusinessExpansion

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap