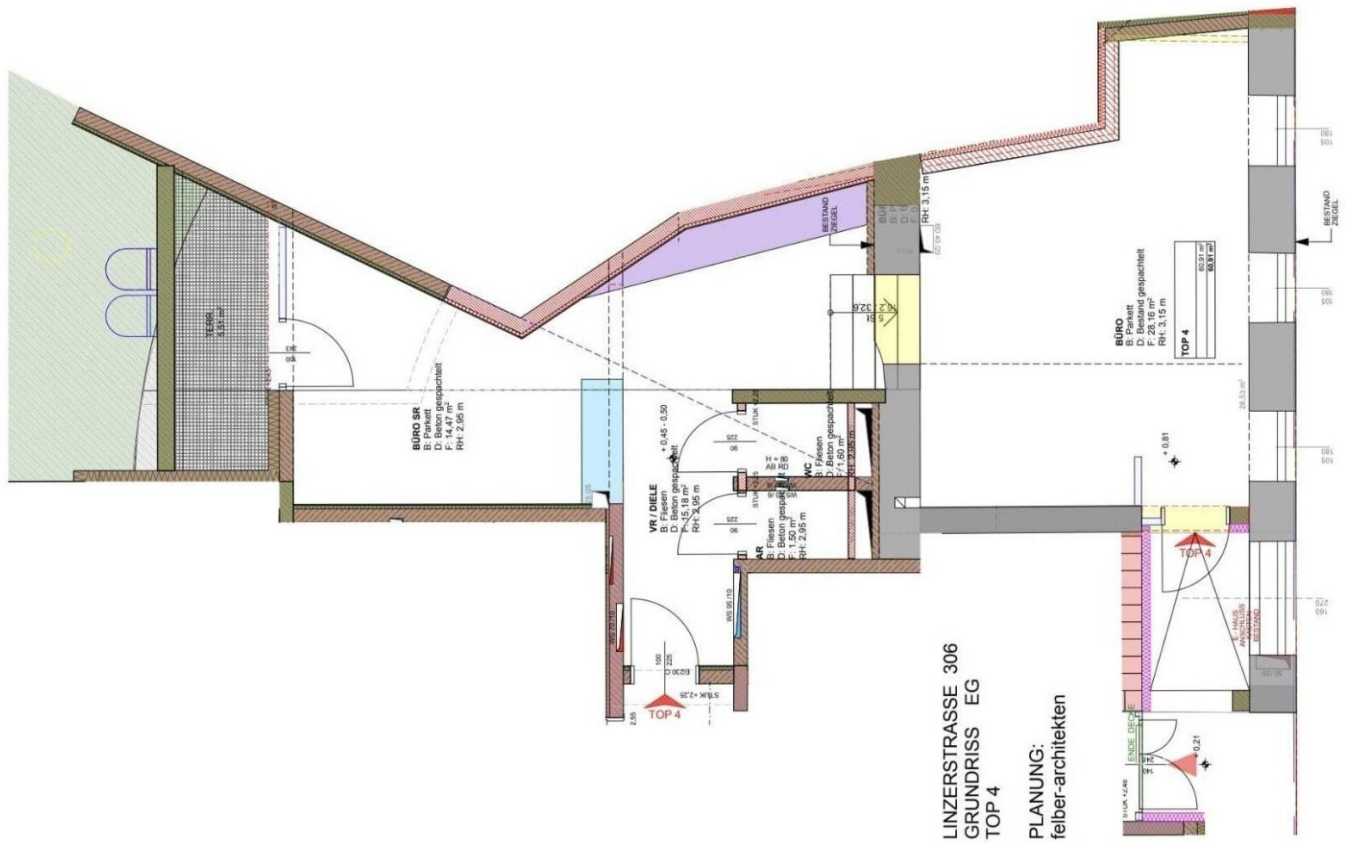


Neues feines Büro mit Terrasse



Objektnummer: 4154

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße 306
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	762,78 €
Kaltmiete	884,40 €
Betriebskosten:	121,62 €
USt.:	176,88 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 200

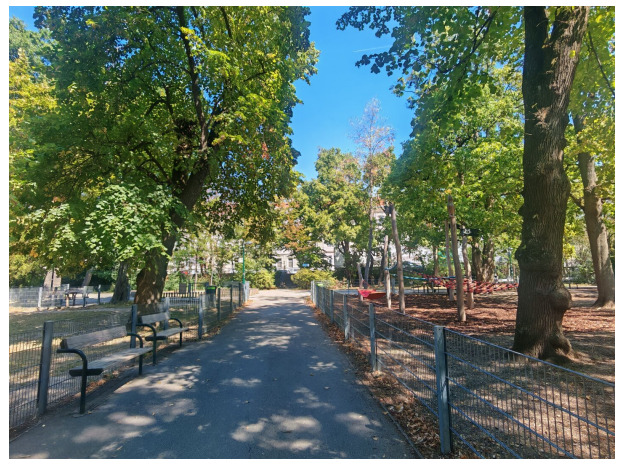
Provisionsangabe:

3.183,84 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



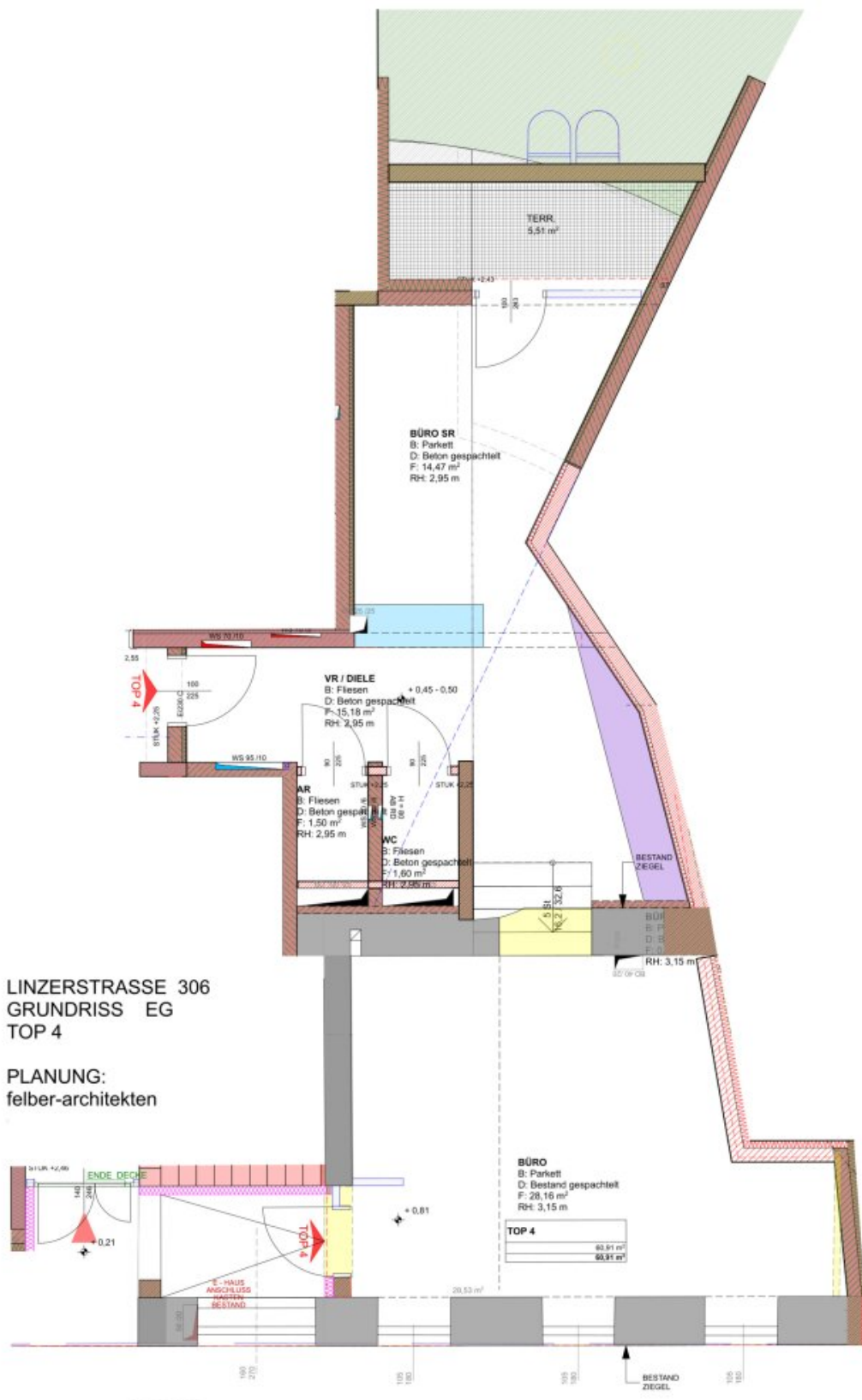
Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová











Objektbeschreibung

Diese Büroräumlichkeiten befinden sich in einem neu errichteten Haus direkt gegenüber dem Baumgartner-Casino Park.

Der Haupteingang befindet sich rechts neben dem Hauseingang, somit müssen Ihre Kunden das Haus nicht betreten. Der Personaneingang bzw. Fluchtweg wurde im EG des Hauses platziert.

Dem Mieter stehen zwei getrennt begehbare Räume zur Verfügung:

- strassenseitiger Altbauraum mit hohen Decken und Blick auf den Park
- hofseiteiger Neubauraum mit Ausgang auf die Terrasse und in den Gemeinschaftsgarten

Im Gang befinden sich WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie weisse DAN-Küchenzeile.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- gratis Strom aus der Photovoltaikanlage am Dach
- Parkett und Fliesenboden
- Glasfaserinternet (Magenta)
- Holz-Alu-3-fach-Isolierfenster
- **Tiefgarage (€ 120/Stellplatz)**
- Fahrradraum

Mietdauer: nach Vereinbarung (mind. 5 Jahre)

Bezugsfertig: ab November 2026 nach Vereinbarung

Miete-netto: € 762,78

BK-netto: € 121,62

USt: € 176,88

Gesamtmiete-Brutto: € 1.061,28

Kaution: € 3.200,00

Vertragsvergebühung: 1% der Miete gerechnet auf die Mietdauer

Vertragserrichtungskosten: € 200

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten + 20% USt

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <100m

Apotheke <125m

Klinik <1.675m

Krankenhaus <975m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <425m

Universität <1.650m

Höhere Schule <3.450m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <3.400m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <475m

Polizei <975m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap