Ihr energieeffizienter Standort mit Terrasse in unmittelbarer U-Bahnnähe.



Objektnummer: 4084

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	747,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	2
WC:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaltmiete (netto)	8.142,30 €
Kaltmiete	10.084,50 €
Betriebskosten:	1.942,20 €
USt.:	2.016,90 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Rudolfsplatz 3/14


KI-bearbeitet





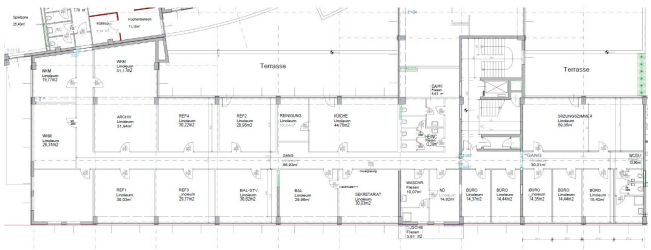

office
FREEDOM?





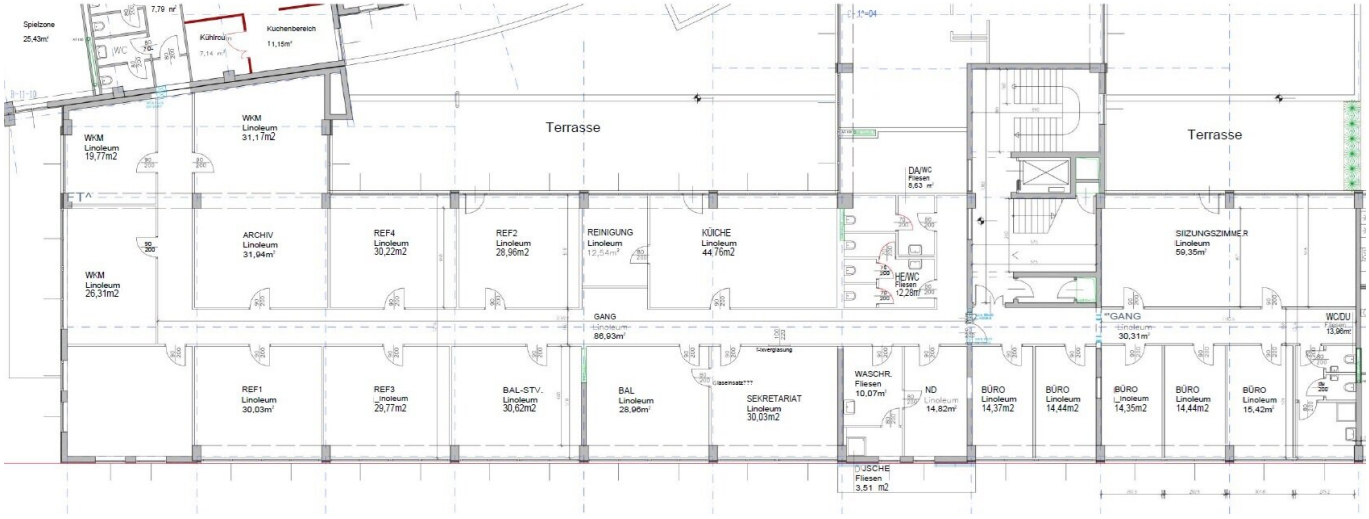





Terrasse
Terrasse



IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


Spielzone
25,43m²
7,79 m²
WC
Kühlraum
7,14 m²
Kuchenbereich
11,15m²
WKM
Linoleum
19,77m2
WKM
Linoleum
31,17m2
Terrasse
DA/WC
Fliesen
5,63 m²
Terrasse
WKM
Linoleum
26,31m2
ARCHIV
Linoleum
31,94m²
REF4
Linoleum
30,22m2
REF2
Linoleum
28,96m2
REINIGUNG
Linoleum
12,54m²
KÜCHE
Linoleum
44,76m2
HE/WC
Fliesen
12,28m²
SITZUNGSZIMMER
Linoleum
59,35m²
GANG
Linoleum
86,93m²
GANG
Linoleum
30,31m²
WC/DU
Fliesen
13,96m²
REF1
Linoleum
30,03m²
REF3
_Inoleum
29,77m2
BAL-STV.
Linoleum
30,62m2
BAL
Linoleum
28,96m²
SEKRETARIAT
Linoleum
30,03m2
WASCHR.
Fliesen
10,07m²
ND
Linoleum
14,82m²
BÜRO
Linoleum
14,37m2
BÜRO
Linoleum
14,44m2
BÜRO
_Inoleum
14,35m2
BÜRO
Linoleum
14,44m2
BÜRO
Linoleum
15,42m²
DUSCHE
Fliesen
3,51 m2

Objektbeschreibung

Das **Bürocenter liegt zentral** in **Innenstadt- und Gürtelnähe mit einer optimalen Verkehrsanbindung**. Über die Wiener Westeinfahrt ist der Standort mit dem Auto leicht zu erreichen, die beiden Stationen **Margaretengürtel und Längenfeldgasse der U4 befinden sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt**. Auch die U6 ist mit ihren Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse ganz in der Nähe.

DIE STÄRKEN des STANDORTES:

Als **Niedrigenergiehäuser** bieten die fünfgeschossigen Gebäude sehr **günstige Betriebskosten!**

Die **weiteren Stärken des Standortes** liegen sicherlich in seiner **optimalen Erreichbarkeit** sowohl für den Individualverkehr (Gürtel, Westausfahrt, Anschluss an die Innere Stadt sowie in den Süden Wiens), als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4 und U6).

In der nahen Umgebung befinden sich **zahlreiche Hotels, Restaurants und Geschäfte sowie ein Spar Supermärkt** – perfekt für die Mittagspause oder Besorgungen nach der Arbeit.

Folgenden Büroflächen können aktuell angemietet werden:

>>> 747 m² im 1.OG mit Terrasse

>>> 555 m² im 2. OG

AUSSTATTUNG:

- aktuell 17 Büros, von ca. 14 m² bis ca. 59 m² - hier sind noch Büro-Teilungen bzw. Zusammenlegungen möglich
- **4-Leiter Fancoils**
- **Klimatisierung**

- Rollos händisch bedienbar
- Teeküche
- Spiegelrasterleuchten
- Kabelkanäle entlang Parapet
- Abgehängte Decke
- **Dusche**
- **Dem Büro zugeordnete Terrasse**

Dauerparkplätze können in der Tiefgarage angemietet werden!

Kundenparkplatz im EG, 30 Min. gratis, danach je angefangene Stunde € 4,00 - maximal € 12,00 pro Tag

FACTS:

- **Nettomiete Büroflächen: € 10,90/m² p.M.zzgl. BK Akonto € 2,60/m² netto p.M.**
- **Betriebskosten-Akonto versteht sich inkl. Heizung und Wasser.**
- befristeter Mietvertrag mit Kündigungsverzicht

- Kaution: 3 - 6 BMM

- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Die Fotos verstehen sich als KI-Homestaging von Originalfotos und stammen von einem ähnlichen Büro im selben Gebäudekomplex.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+46 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap