

**NEU! Büro- oder Geschäftsfläche (ca.185 m²) in der  
Wienerberg City**



**Objektnummer: 271546505**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Nutzfläche:                   | 185,29 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| WC:                           | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77               |
| Kaltmiete (netto)             | 2.337,50 €           |
| Kaltmiete                     | 2.337,50 €           |
| USt.:                         | 467,50 €             |

## Ihr Ansprechpartner

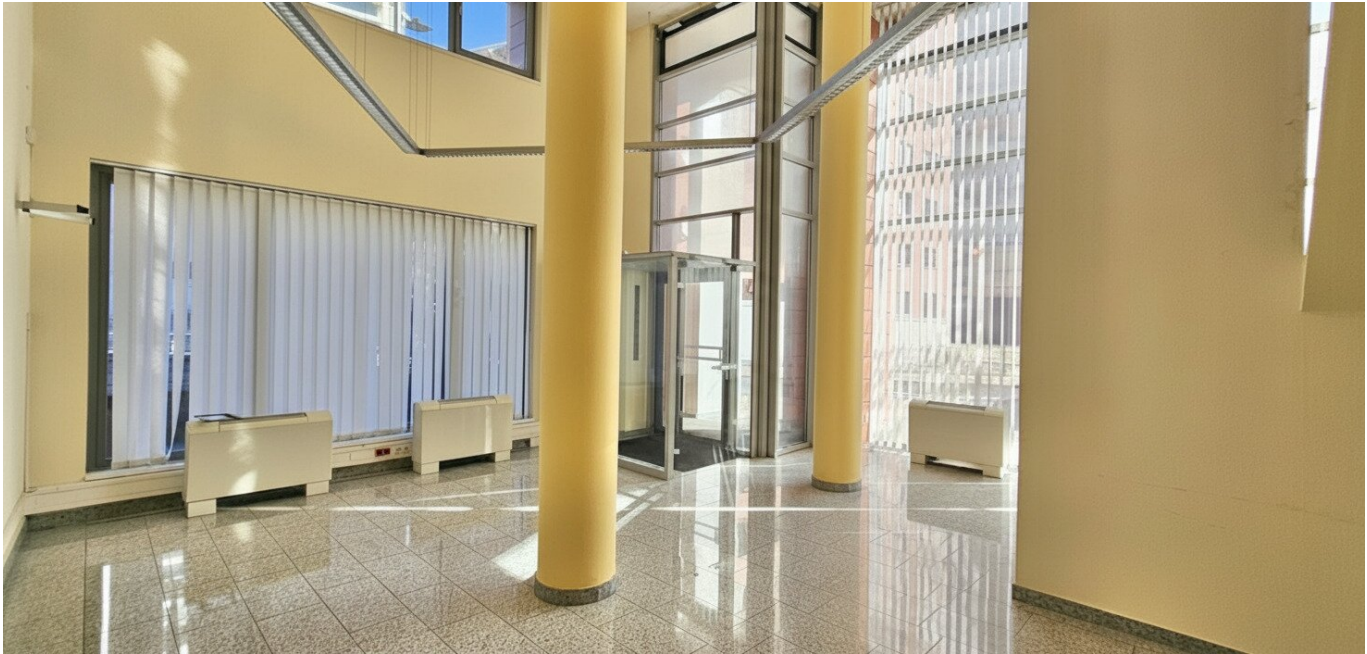


### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111

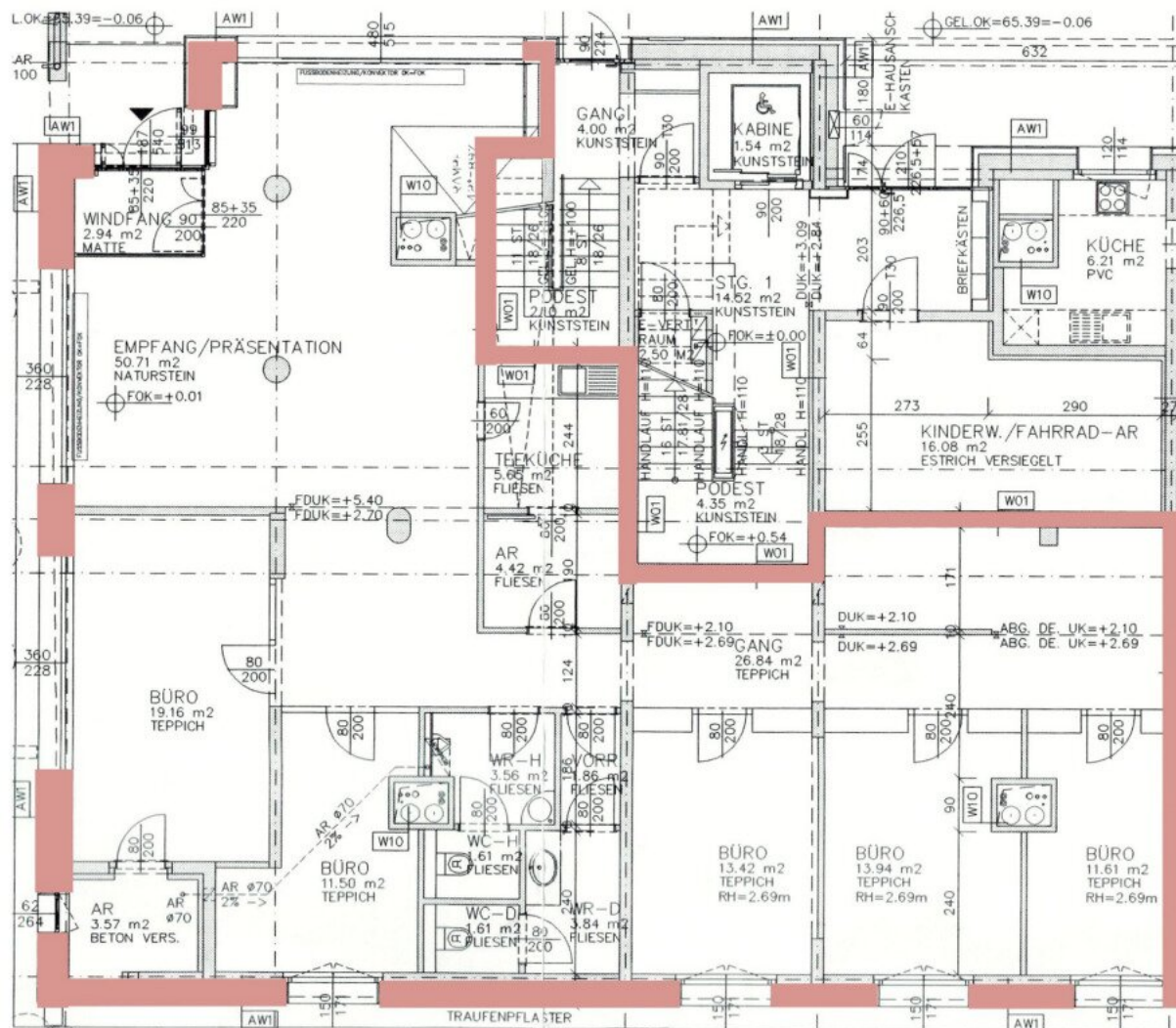
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsfläche befindet sich in der **Hertha-Firnberg-Straße 11**, im Bereich der **Wienerberg City** im **10. Wiener Gemeindebezirk**. Das Objekt verfügt über einen **hellen** Eingangs- bzw. Präsentationsbereich mit **großflächiger Glasfront**, eine Teeküche, 6 Büroräume sowie **getrennte Sanitäranlagen** für Damen und Herren. Die Räumlichkeiten sind **vielseitig und flexibel nutzbar** und eignen sich sowohl als Geschäftslokal als auch als Bürofläche. Je nach Bedarf wäre auch eine **Open-Space-Lösung** denkbar, wodurch sich moderne Arbeits- oder Präsentationsbereiche realisieren lassen.

Die Lage zeichnet sich durch **gute Erreichbarkeit** sowie eine ausgewogene **Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzungen** aus. **Öffentliche Verkehrsanbindungen** befinden sich in **unmittelbarer Nähe**, ebenso diverse **Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe**.

### Ausstattung

- Großzügige Glasfront
- Teeküche
- Getrennte Sanitäranlagen
- Abstellräume
- Barrierefreier Zugang

### Parkmöglichkeiten

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze angemietet werden.

Die monatliche Miete beträgt **€ 60,- pro Stellplatz**.

### **Kostenübersicht:**

- Nettomiete (inkl. BK): € 2.337,50
- Bruttomiete (inkl. BK und USt.): € 2.805,00

Eine **Besichtigung** ist **jederzeit möglich** (auch gerne Abends und am Wochenende).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap