

**Neustart mit Top-Angebot: erstes Monat mietfrei!
Repräsentatives Penthouse-Büro (BJ 2011) mit
Deckenkühlung, kontrollierter Wohnraumlüftung und
Küche**



Objektnummer: 1853/86
Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	264,84 m²
Bürofläche:	264,84 m²
Zimmer:	8
WC:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 88,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	3.443,00 €
Kaltmiete	4.438,80 €
Betriebskosten:	810,41 €
USt.:	887,76 €
Provisionsangabe:	

7.989,84 € inkl. 20% USt.

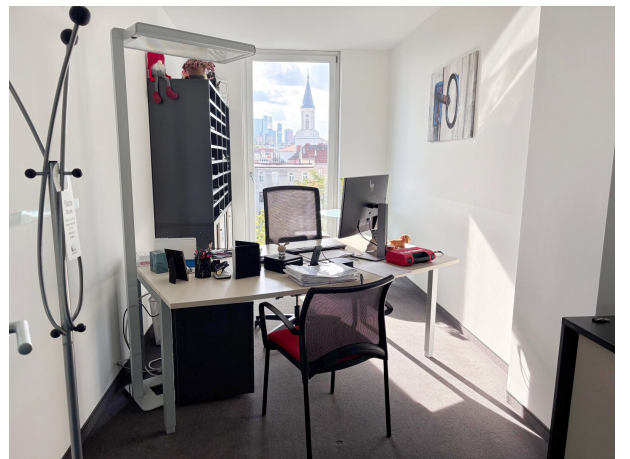
Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

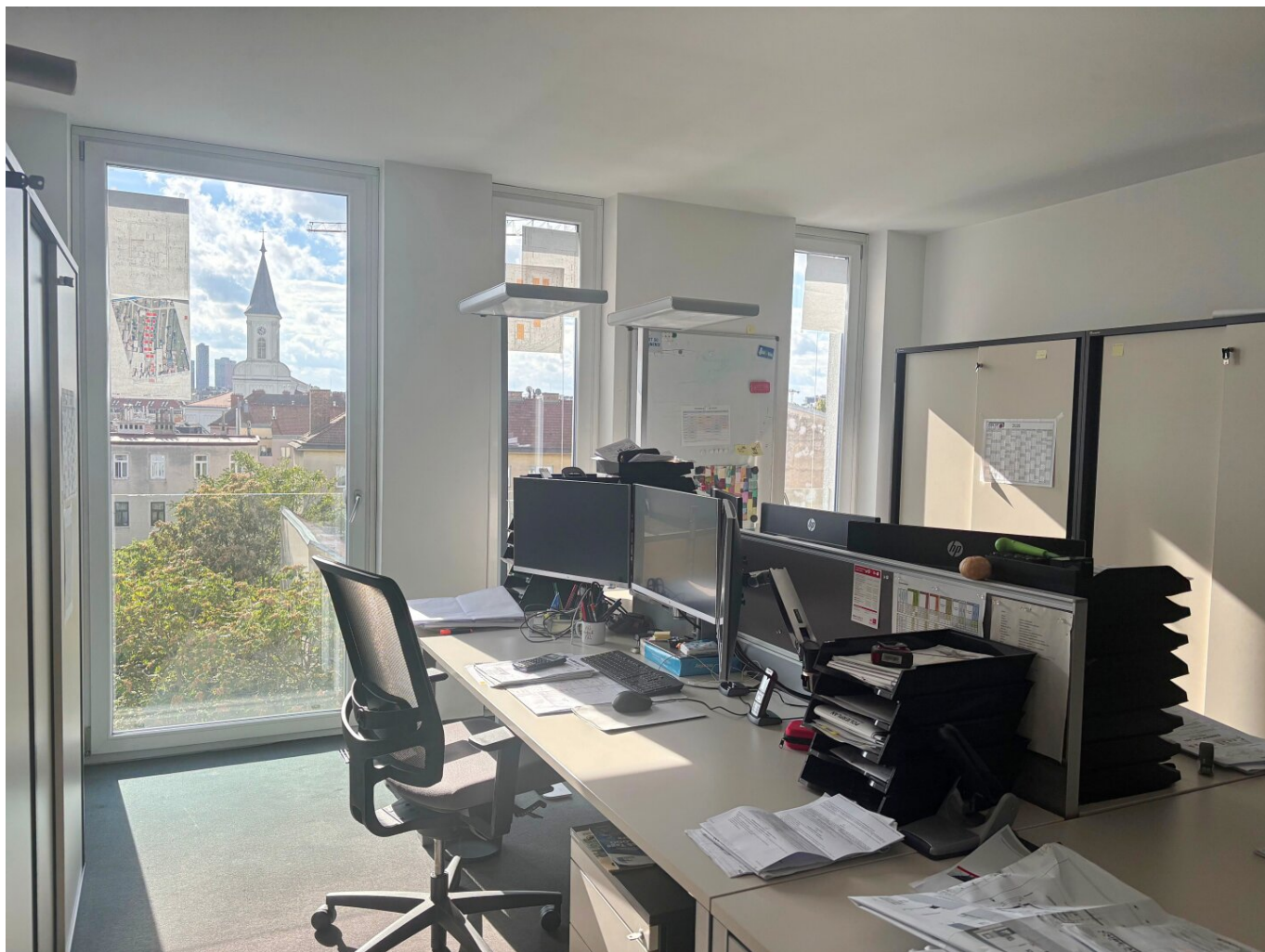
SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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

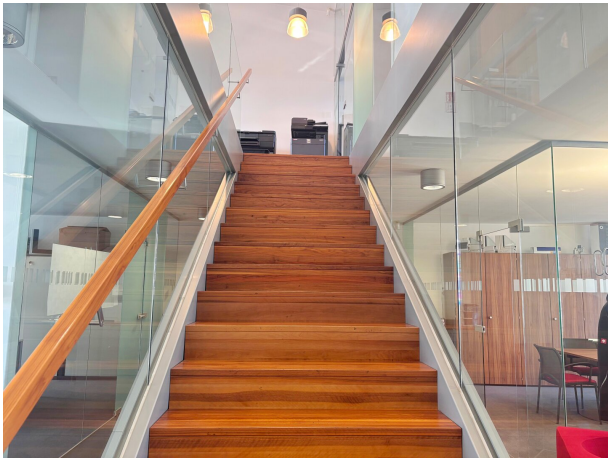


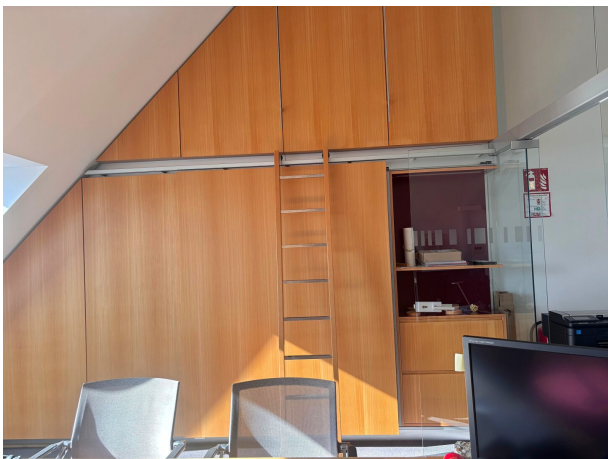


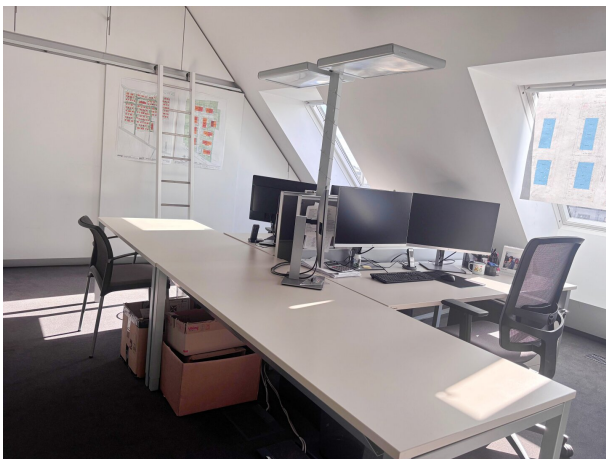


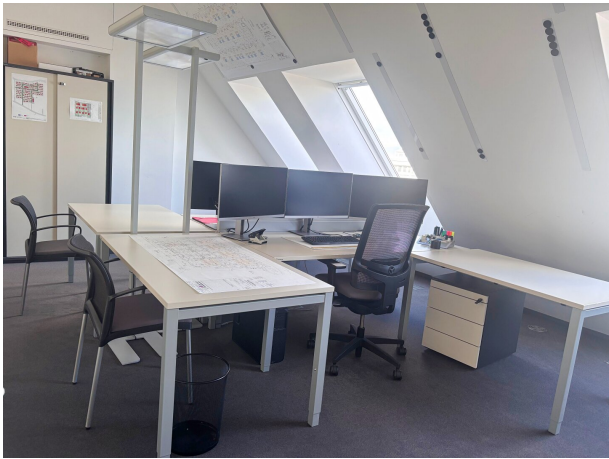












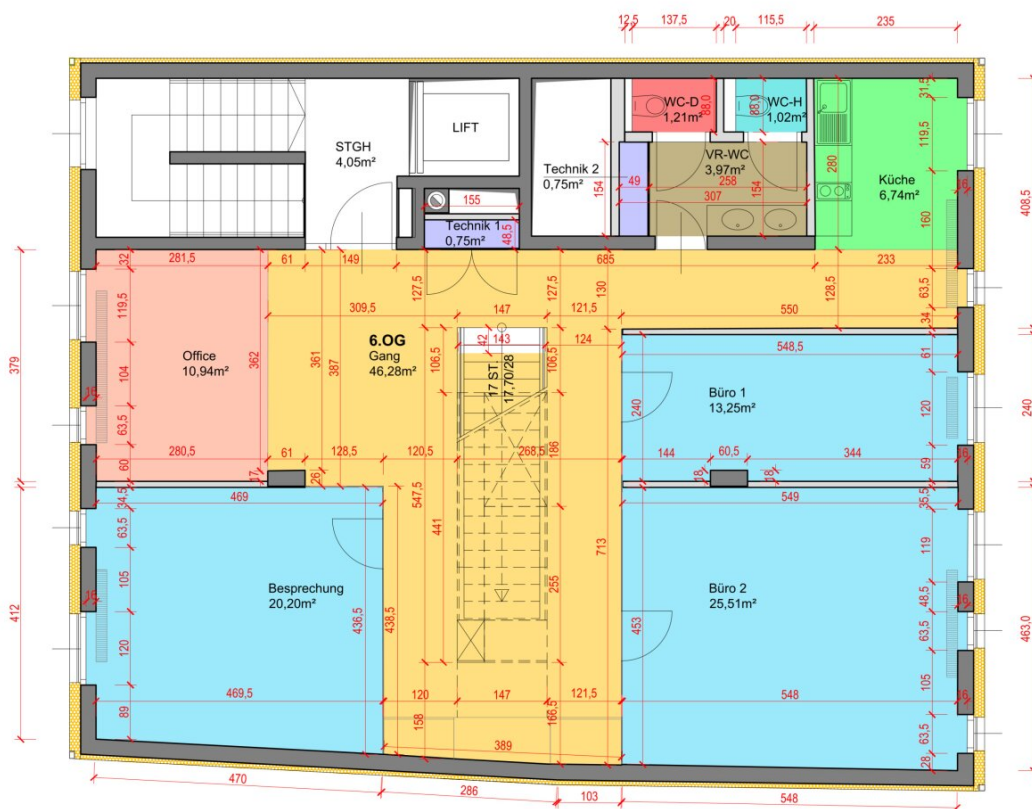








Raumbez.	Fläche
Office	10,94m ²
Büro 1	13,25m ²
Büro 2	25,51m ²
Besprechung	20,20m ²
Gang	46,28m ²
Küche	6,74m ²
VR-WC	3,97m ²
WC-H	1,02m ²
WC-D	1,21m ²
Technik 1	0,75m ²
Technik 2	0,75m ²
	130,62m ²



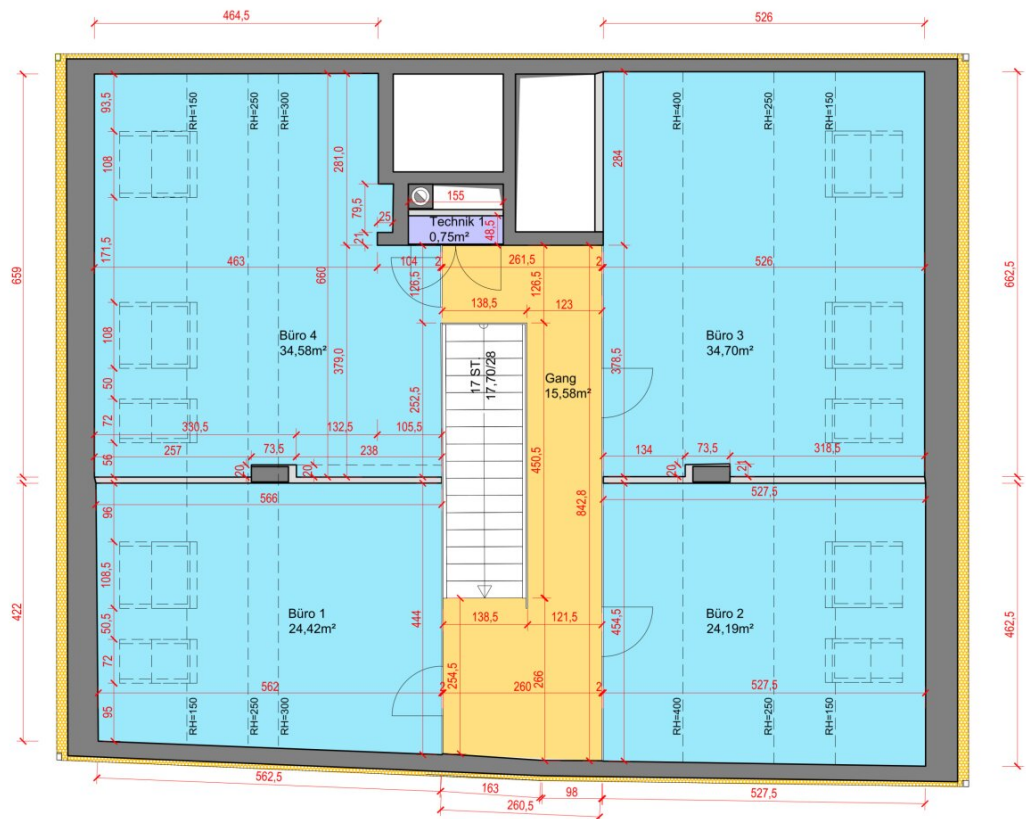
Cube.art Bau GmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 225/6



Bestand - 6.Stock
M-1:75

SBS225-OG6-VB-B-20251210
10.12.2025

Raumbez.	Fläche
Büro 1	24,42m ²
Büro 2	24,19m ²
Büro 3	34,70m ²
Büro 4	34,58m ²
Gang	15,58m ²
Technik 1	0,75m ²
	134,22m ²



Cube.art Bau GmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 225/6



Bestand - 7.Stock
M-1:75

SBS225-OG7-VB-B-20251210
10.12.2025

Objektbeschreibung

Modernes Penthouse Büro in Toplage – direkt bei U4/U6 Längenfeldgasse

Sie suchen ein schnell verfügbares, hochwertig ausgestattetes Penthouse-Büro mit herrlicher Fernsicht in ausgezeichneter Lage? Dieses sonnige und großzügige Büro im 6. und 7. Stock eines modernen Bürogebäudes (Baujahr 2011) bietet ideale Bedingungen für produktives Arbeiten und professionelles Auftreten.

Highlights auf einen Blick:

Beste Anbindung: Direkt bei der U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4/U6) – schnell erreichbar für Sie, Ihr Team und Ihre Kunden

Viel Platz & Licht: Zwei komplette Stockwerke im Dachgeschoß mit 8 möblierten Büroräumen (Neudoerfler Qualität), alle mit großen Fensterflächen für natürliches Licht.

Vollausgestattet:

- 8 Büro-/Besprechungsräume
- teilweise maßangefertigte Einbaumöbel
- moderne Küche mit Kochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler
- komplette Sanitärausstattung
- Strom- und Netzwerkverkabelung über Bodendosen
- bis zu 4 Tiefgaragenplätze (Stapelparkplätze) auf Wunsch zu mieten

Angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit:

Gasheizung mit zentraler Raumsteuerung,

Sanfte Deckenkühlung über Luftwärmepumpe – komfortabel und geräuscharm, sehr angenehm im Sommer,

Kontrollierte Wohnraumlüftung für frische Luft im gesamten Büro (kann manuell abgeschaltet werden).

Optional: Anmietung von bis zu 4 Stapel-Garagenplätzen (€ 80,- netto/Monat) möglich.

Langfristige Perspektive: Mietverlängerung bei beidseitigem Wunsch möglich.

Kurz gesagt, ob Start-up, Kanzlei oder etabliertes Unternehmen, diese Büroeinheit überzeugt mit Komfort, Funktionalität und Lage.

Profitieren Sie jetzt von diesem Angebot: erstes Monat mietfrei - es fallen nur die Betriebskosten an PLUS Provisionsaktion von nur 1,5 Bruttomonatsmieten (anstatt 3)!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap