

1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56161

555m² Bürofläche | Adaptierungen nach Absprache möglich | U-Bahnnähe | Kurz- & Dauerparkplätze



Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

555m² Bürofläche | Adaptierungen nach Absprache möglich
| U-Bahnnähe | Kurz- & Dauerparkplätze



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeiten können.

Es handelt sich hierbei um ein modernes Bürocenter mit idealer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U4 & U6) sowie an den Individualverkehr (Gürtel & Wienzeile). Es steht ein eigenes Parkhaus zur Verfügung, in welchen Kunden 2h gratis parken können.

Bei den Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus dem gleichen Gebäude.

- Adaptierungen nach Absprache möglich
- 555m²
- Klima

Hauptmietzins € 6.049,50

Betriebskosten € 1.443,00

Nettomiete inkl. BK € 7.492,50

20% USt. € 1.498,50

Bruttomiete € 8.991,00

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten + 20% MwSt.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.riwog.at mit zahlreichen attraktiven Angeboten.

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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 555 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 555 m ²	Beziehbar:	1.1.2026
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	2. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	18		
WCs:	3	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche
			Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	nach Vereinbarung
		Energieausweis	
		HWB:	38,1 kWh/m ² a

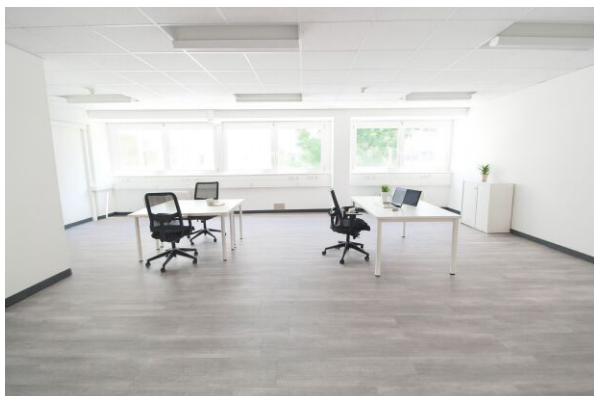
Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Kabelkanäle entlang
Belüftung:	Klimaanlage		Parapet
Räume:	Räume veränderbar	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fenster:	Öffenbare Fenster	WCs:	Toilette, Getrennte
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte		Toiletten
	Beleuchtung	Stellplatzart:	Parkhaus
		Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	8.991,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
		Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Miete:	6.049,50 €		
Betriebskosten:	1.443,00 €		
Umsatzsteuer:	1.498,50 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	8.991,00 €		

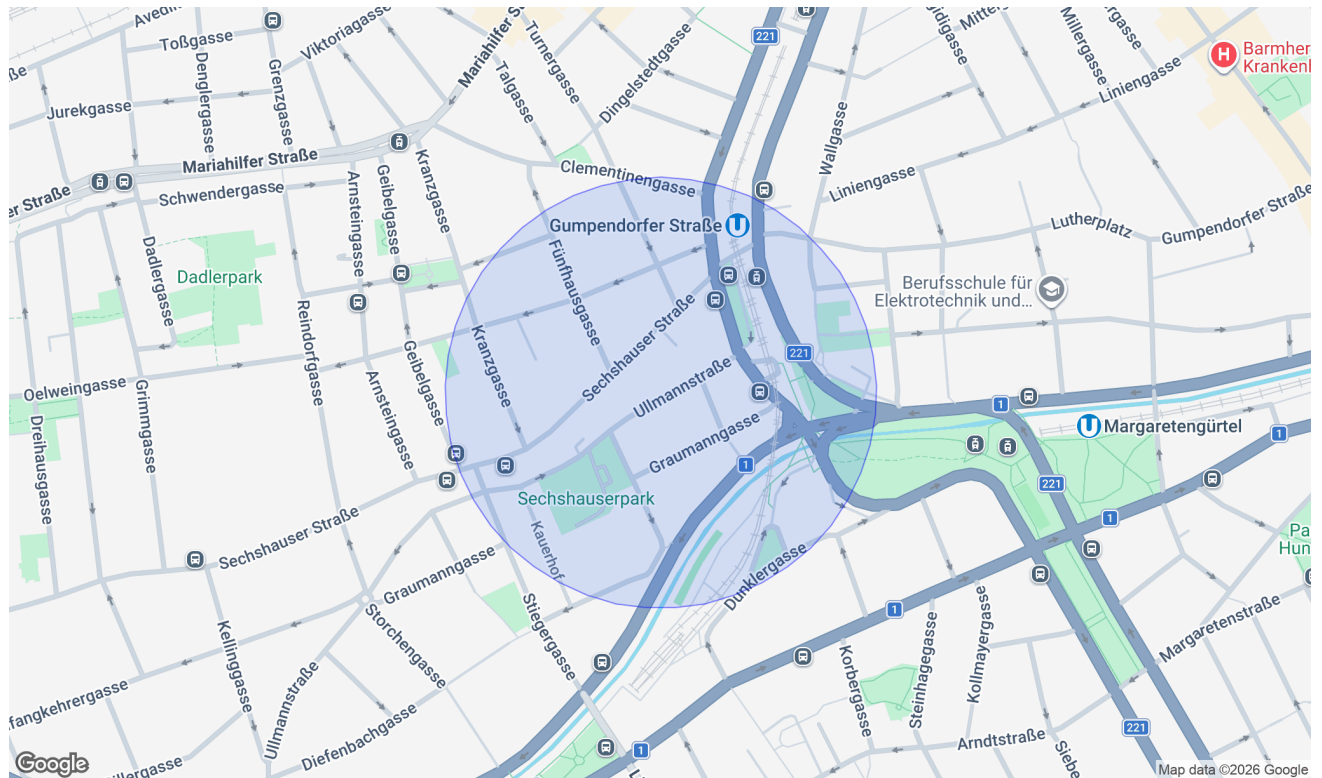
Weitere Fotos





Lage

1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

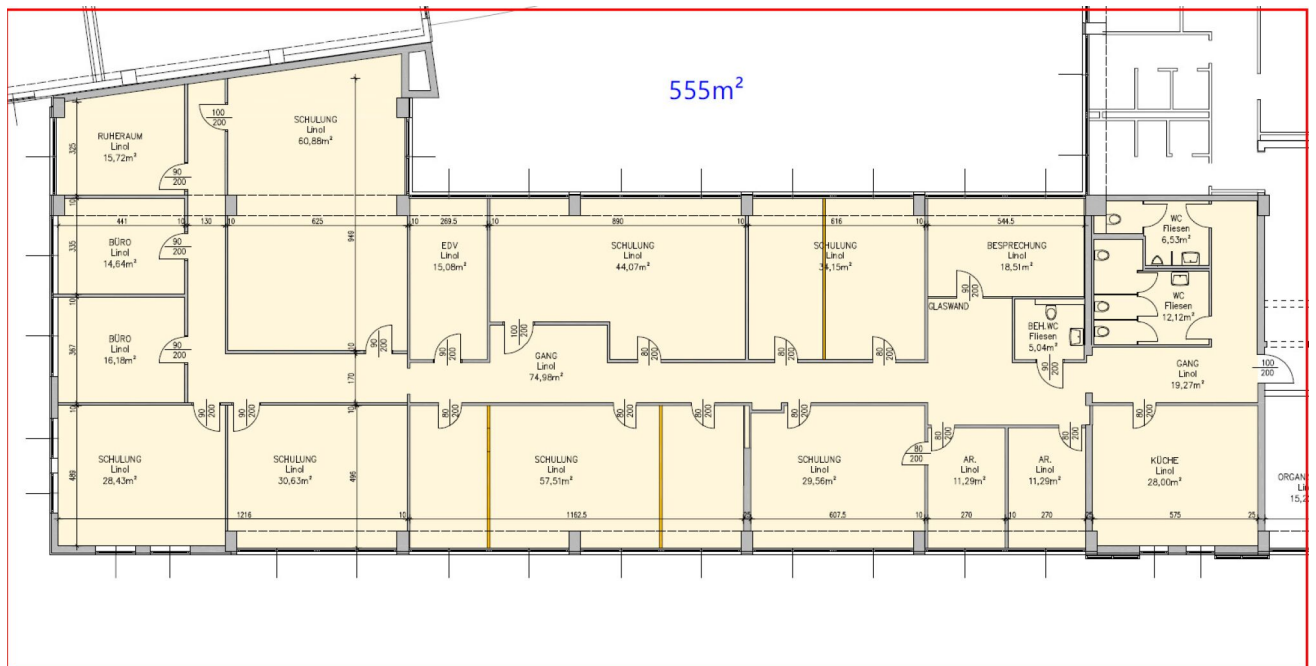
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at