

Flexibel arbeiten über den Dächern Floridsdorfs



IMG_20240911_112349

Objektnummer: 141/81858
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	125,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	15,00 €
Kaltmiete (netto)	12,50 €
Miete / m²	0,10 €
USt.:	2,50 €
Provisionsangabe:	

pauschal

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Arbeiten mit Ruhe und Ausblick – Bürofläche mit Terrasse in Floridsdorf

In einem gepflegten Bürohaus in Wien-Floridsdorf gelangt eine attraktive **Büroeinheit im 4. Liftstock** zur Vermietung. Die Fläche bietet auf rund **125 m²** Nutzfläche sowie einer **ca. 25 m² großen Terrasse** ausreichend Raum für individuelle Arbeitskonzepte – ob klassische Einzelbüros, offene Teamzonen oder eine Kombination aus beidem.

Die **ruhige Lage zur Hofseite** sowie die Position im Obergeschoss sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Dank der aktuellen **Renovierungsarbeiten** ist eine **individuelle Raumgestaltung in Rücksprache mit dem Vermieter** möglich. Eine **neue Klimaanlage** wird künftig auch für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten sorgen.

Die beigefügten Bilder dienen als Symbolfotos und zeigen den Zustand vor der Renovierung. Aktuellere Fotos folgen in Kürze.

Umgebung & Infrastruktur

Das Büro liegt nahe zentraler Knotenpunkte wie dem **Franz-Jonas-Platz** und **Am Spitz**, die eine Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung** bieten. In direkter Umgebung befinden sich **Supermärkte, Apotheken, Banken, Fitnessstudios und medizinische Einrichtungen** – ideal für die Bedürfnisse eines modernen Arbeitsalltags.

Verkehrsanbindungen

Die **U-Bahnstation U6 (Floridsdorf)** ist nur etwa **3 Gehminuten entfernt**. Zusätzlich befinden sich in unmittelbarer Nähe:

Bahnhof Wien Floridsdorf mit S-Bahn (S1, S2, S3) und REX-Zügen

Straßenbahnlinien 25, 26, 30, 31

Buslinien 11A, 29B, 33A, 34A sowie Nachtlinien N20–N31

Kontaktieren Sie mich jetzt für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

*Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m²!

Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:

Nettomietzins/m² € 12,50

Betriebskosten/m² € 3,00

Heizkosten-Akonto/m² € 0,75

20% USt./m² € 3,10

Gesamtmiete (exkl. USt.)/m² € 16,25

Gesamtmiete (inkl. USt.)/m² € 19,50





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.