

Ruhig und doch zentral gelegen – Bürofläche in Floridsdorf



IMG_20250430_095901

Objektnummer: 141/81966
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	102,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	21,82 €
Kaltmiete (netto)	12,50 €
Miete / m²	0,12 €
Betriebskosten:	4,73 €
Heizkosten:	0,95 €
USt.:	3,64 €
Provisionsangabe:	
pauschal	

Ihr Ansprechpartner



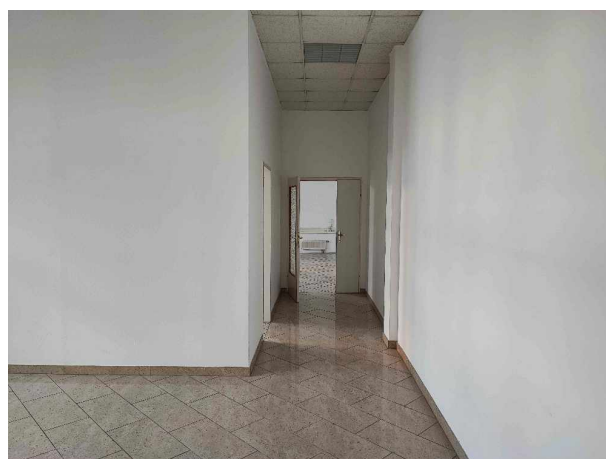
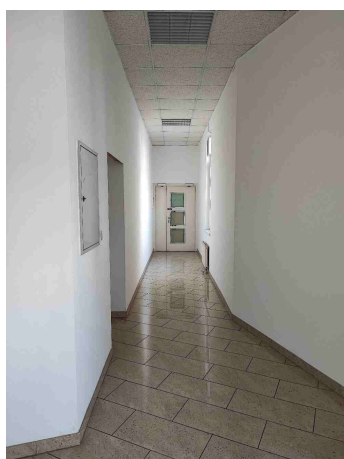
Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659







Objektbeschreibung

Arbeiten in ruhiger Lage mit perfekter Anbindung – Bürofläche mit 102 m² in Floridsdorf

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine gut geschnittene **Büroeinheit im 1. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes. Die Fläche bietet rund **102 m² Nutzfläche** mit **funktionaler Raumaufteilung, ruhiger Innenhoflage** und sehr guter Erreichbarkeit – ideal für Kanzleien, Dienstleister oder kleinere Teams, die einen **ruhigen, produktiven Arbeitsort mit urbaner Infrastruktur** suchen.

Die Fläche gliedert sich in:

- Einen zentralen **Empfangsbereich**
- Zwei separat begehbbare Büroräume – einer davon mit ca. **37 m² Nutzfläche**• Zwei getrennte **WCs (Damen & Herren)**
- Einen **Sozialbereich mit Platz für Teeküche oder Pausenzone**
- **Klimatisierung** für angenehmes Raumklima
- **Optional anmietbare Tiefgaragenplätze**

Der durchgehend verlegte **Fliesenboden** sorgt für ein **pflegeleichtes, professionelles Erscheinungsbild**. Die **Rücklage zum Innenhof** garantiert ein **ruhiges Arbeitsumfeld mit Tageslicht**, während der vorhandene **Personenlift** einen **barrierefreien Zugang** gewährleistet.

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

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Büro.

***Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m²!
Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:**

Nettomietzins/m² € 12,50

Betriebskosten/m² € 4,73

Heizkosten-Akonto/m² € 0,95

20% USt./m² € 3,63

Gesamtmiete (exkl. USt.)/m² € 18,18

Gesamtmiete (inkl. USt.)/m² € 21,81



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.