

Frisch saniertes Büro bei Auhofcenter Wien mit Parkplätzen - Nähe Purkersdorf



Eingang

Objektnummer: 1834/43

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

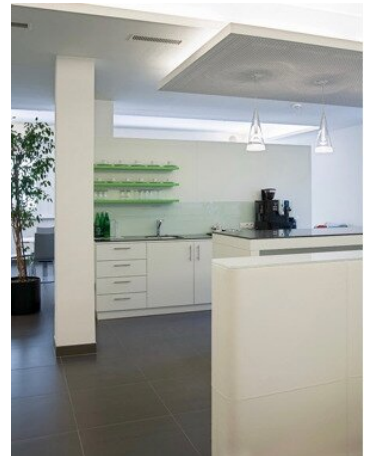
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	942,00 m ²
Gesamtfläche:	2.300,00 m ²
Bäder:	7
Stellplätze:	24
Keller:	128,00 m ²
Heizwärmebedarf:	46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,97

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOG Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

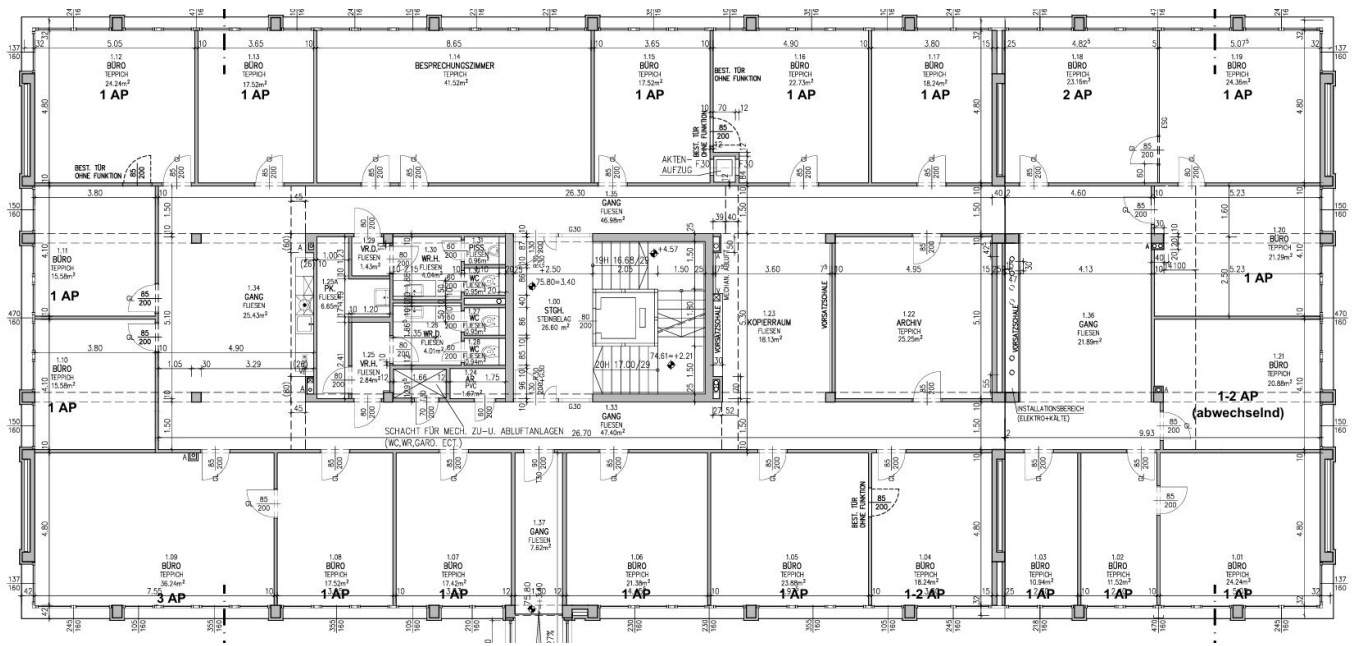
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

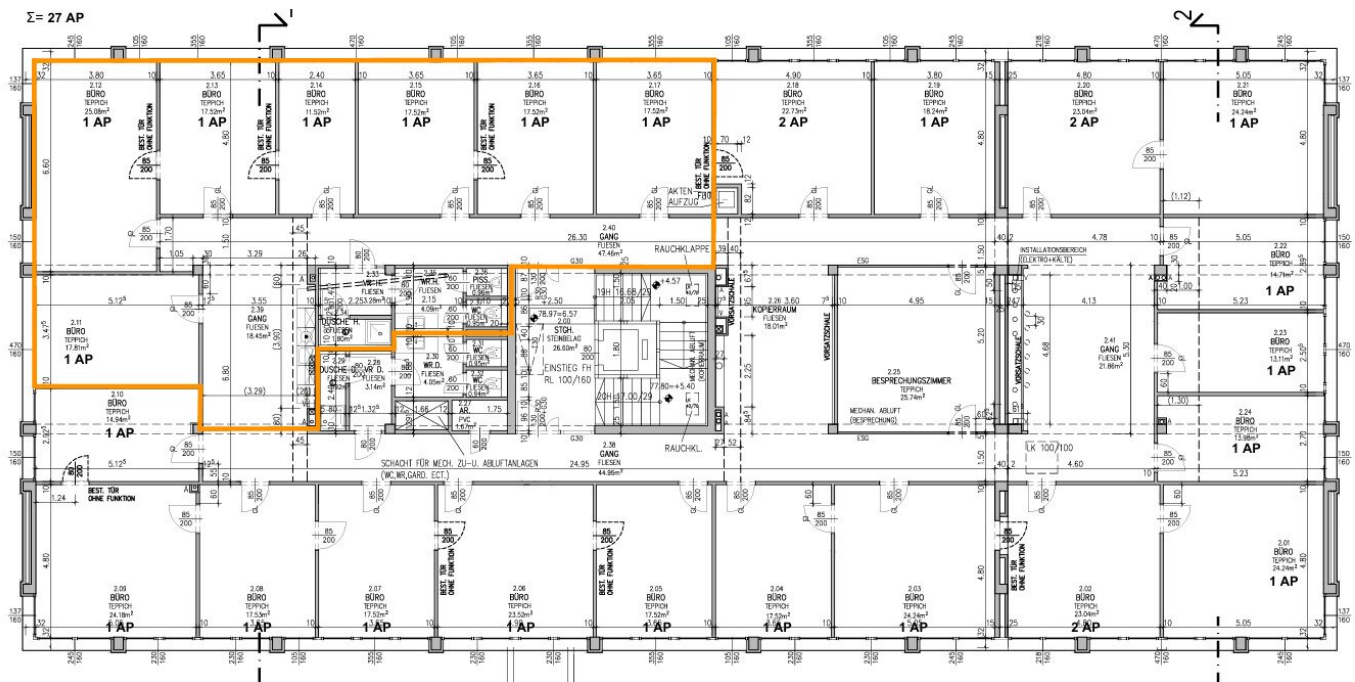


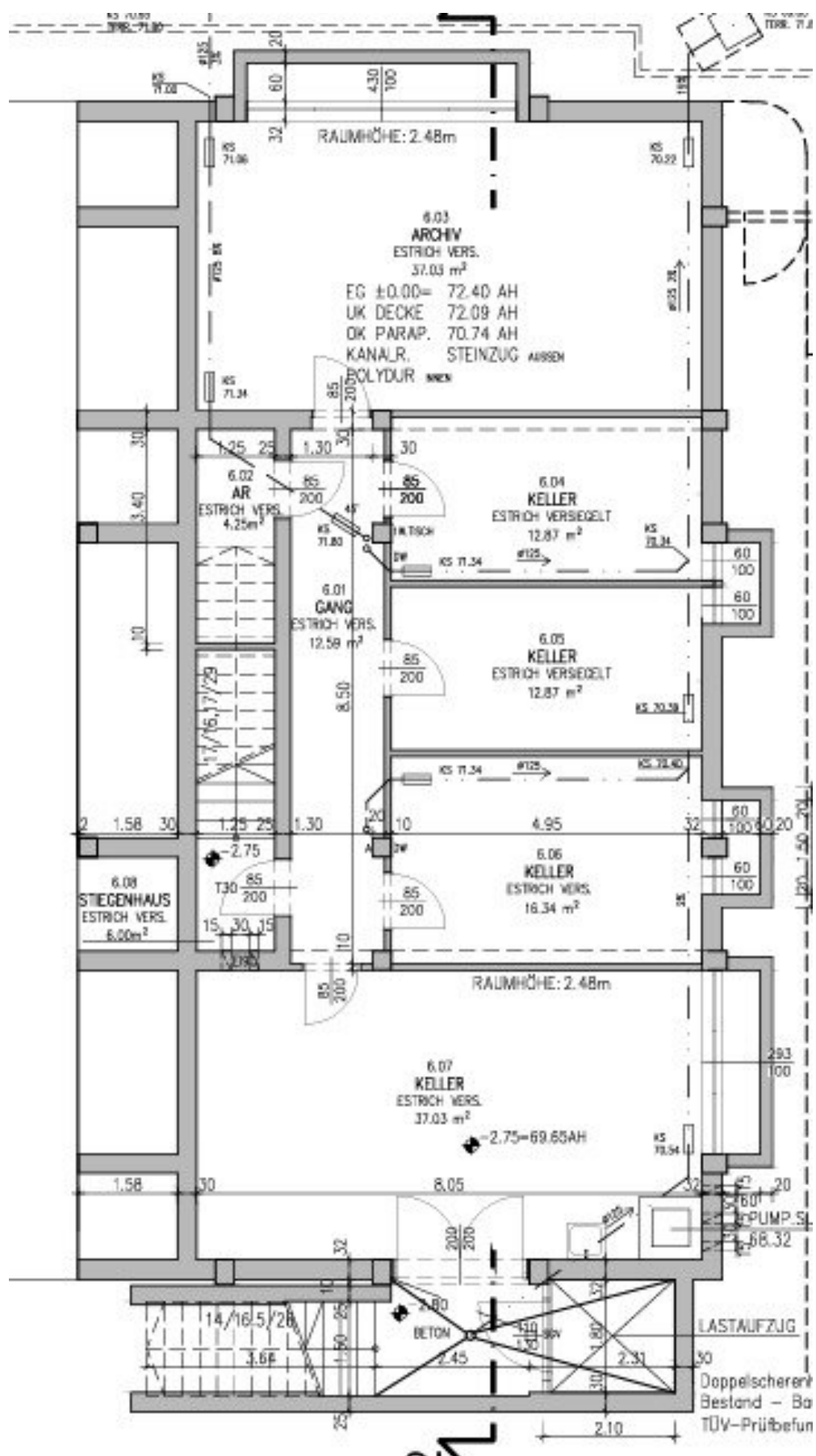












Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige, modern sanierte Büroeinheit im Gewerbepark beim Auhof-Center im 14. Bezirk (Wien-West). Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hervorragende Infrastruktur – ideal für Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größen.

Objektbeschreibung

Die Bürofläche erstreckt sich über insgesamt **ca. 942 m²** auf zwei Ebenen:

- 1. Obergeschoss: ca. 741 m² Bürofläche
- 2. Obergeschoss: ca. 201 m² Bürofläche

Zusätzlich kann eine Kellerfläche von ca. 138 m² angemietet werden – ideal als Archiv-, Lager- oder Serverbereich.

Der helle Eingangsbereich mit Rezeption schafft einen repräsentativen Empfang für Kunden und Mitarbeiter.

Das Objekt ist ab Jänner 2026 verfügbar und präsentiert sich frisch saniert.

Highlights

- Gesamtfläche: ca. 942 m², teilbar
- 21 Räume im 1. Obergeschoss zwischen ca. 12qm-42qm für eine optimale Mischung zwischen Besprechungsräume, Single- und Shared Offices
- 7 Einzelbüros im 2. Obergeschoss zwischen ca 12qm-18qm - Somit optimale Größen für 2 bis 3 Mitarbeiter pro Büro
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, auch halbgesschossige Vermietung möglich
- Optionaler Kellerbereich (ca. 138 m²) mit Serverraum, Archiv und weiteren Räumen
- 24 PKW-Stellplätze auf dem Gelände anmietbar
- Vorbereitung für E-Ladestationen vorhanden (Leerverrohrung)

- Errichtung einer Photovoltaikanlage möglich
- Moderne Ausstattung und Infrastruktur
- Helle, freundliche Räume mit variablen Grundrissen

Ausstattung & Raumaufteilung

- Einbauküche und Sozialbereich
- Archivflächen
- Sanitäreinrichtungen auf jeder Einheit
- Fernwärmeheizung & Luftwärmepumpe, mit welcher gekühlt werden kann
- Serverraum-Infrastruktur
- Dachgeschossausbau möglich
- Fliesen- und Teppichböden

Die Fläche wurde bis vor Kurzem von der Firma Merck genutzt; ein Teil des zweiten Obergeschosses ist aktuell an ein Pharmaunternehmen vermietet. Im EG befindet sich aktuell die Stadt Wien.

Verkehrsanbindung

- Direkter Anschluss an die A1 Westautobahn – sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferverkehr
- Nähe zu Purkersdorf
- Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite:

In nur 13 Minuten erreichen Sie mit Bus oder Bahn den Westbahnhof, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens.

Preise

- Die Bürofläche wird um **€13,50,-/qm** NF vermietet, wobei die die Betriebskosten

Pauschalkosten sind **(2,5,-/qm NF)**

Sollten die Betriebskosten während der Bestandzeit höher ausfallen, so werden diese von Seiten des Eigentümers übernommen.

- Parkflächen können um **€ 50,- /Monat/Stk** angemietet werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap