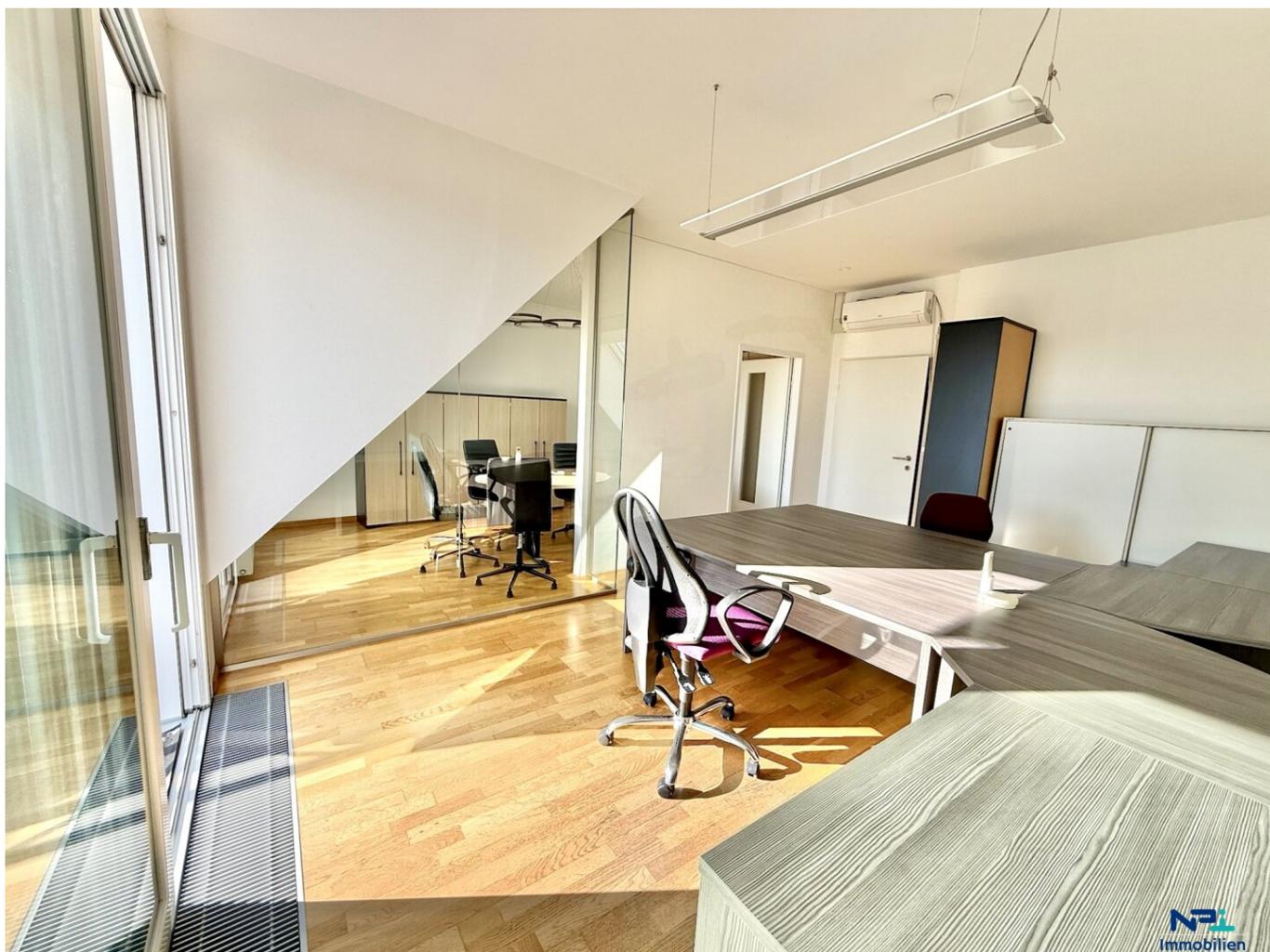


## **Modernes klimatisiertes Büro im Dachgeschoss mit großer Terrasse in 1120 Wien**



**Objektnummer: 748**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	111,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.151,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	351,00 €
<b>USt.:</b>	395,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.743,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Andreas Jedlicka**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

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







## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Büro im Dachgeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2014 bietet auf großzügigen Flächen ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die klimatisierten Räume sorgen für ein angenehmes Raumklima, während der Lift einen bequemen Zugang ermöglicht. Die große ostseitige Terrasse lädt zu Pausen im Freien ein und bietet einen schönen Blick über Wien.

### **Ausstattung und Raumaufteilung:**

Gesamtfläche: ca. 111,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5 helle, gut geschnittene Büroräume, ideal für Teams und Einzelarbeitsplätze

Klimatisierung: Vollständig klimatisiert für optimalen Komfort

Toilette: Mit Handwaschbecken, modern und gepflegt

Badezimmer: Mit Dusche, praktisch für kurze Pausen oder nach Feierabend

Teeküche: Für die Verpflegung und Kaffeepausen der Mitarbeiter

Abstellraum: Für Büromaterialien und persönliche Gegenstände

Terrasse: Großzügige ostseitige Terrasse, perfekt für Meetings im Freien oder entspannte Pausen

Kellerabteil:

### **Besonderheiten:**

Hochwertiger Neubau aus 2014

Modernes, gepflegtes Ambiente, Alarmanlage und eine Gegensprechanlage mit Bildübertragung

3-fach verglaste Fenster mit elektrischem außenliegenden Sonnenschutz, klimatisiert für angenehmes Arbeiten

Lift vorhanden für barrierefreien Zugang

Zwei Tiefgaragenplätze im Eigentum, bequem direkt im Gebäude zugänglich (extra zu mieten! Pro Stellplatz €110.- zzgl. 20% USt. € 22.- Gesamt € 132.-)

## **Sonstiges:**

Dieses Büro bietet eine ideale Kombination aus moderner Ausstattung, angenehmer Arbeitsatmosphäre und einer attraktiven Lage in Wien. Die großzügige Terrasse schafft zusätzlichen Raum für kreative Pausen und informelle Treffen.

Wenn Sie Interesse an diesem exklusiven Büro haben oder weitere Informationen wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap