

**BÜRO & Lagerhallen & Veranstaltungshalle & PKW  
Stellplätze mit TOP Anbindung an der U1 - im Herzen von  
1210 Wien!**



©Favorite Immobilien

**Objektnummer: 6109/1498**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>                 | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1210 Wien     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |               |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879

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









@Favorite Immobilien

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen BÜRO & Lagerhallen & Veranstaltungshalle & PKW Stellplätze mit TOP Anbindung an der U1 - im Herzen von 1210 Wien!**

In diesem Objekt befinden sich mehrere **Büroräumlichkeiten**, die einzeln zu vermieten sind mit jeweils einer Fläche **zwischen 17 m<sup>2</sup> bis 150m<sup>2</sup>** je nach Verfügbarkeit. Der hochwertig verlegte Teppichboden sorgt nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern auch für Schallisolierung, sodass Sie sich auf Ihre Arbeit konzentrieren können, während der Raum gleichzeitig einen professionellen Eindruck hinterlässt.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine große **Keller-/Lagerfläche von ca. 400m<sup>2</sup> Fläche**, die ebenfalls teilweise - parziell oder komplett zu mieten ist. Auch Duschen und WC's für Damen und Herren sind dort angebracht.

Im Nebengebäudes des Geländes sind mehrere großflächige **Lagerflächen von 1.000 m<sup>2</sup> bis zu 4.000 m<sup>2</sup>** zu mieten. Zögern Sie nicht! Die Flächen kann man vielseitig zur Anwendung bringen.

Diese attraktiven Immobilien bieten Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität, Lage und Komfort – ideal für alle, die in einer dynamischen Umgebung arbeiten möchten.

HIER haben Sie die Möglichkeit, einen modernen und einladenden Raum zu mieten, der Ihnen zahlreiche Vorteile bietet.

**Für alle u.a. Objekte gilt: Vertragsdauer: 1 - 5 Jahre, Kaution, 3 - 6 Bruttomonatsmieten - je nach Laufzeit**

**KOSTEN pro Objekt:**

**Büro:**

- **Miete: 9,00 netto €/m<sup>2</sup>**
- **Betriebskosten: BK+Strom+Heizung: 2,20 netto €/m<sup>2</sup>**

**Lager:**

- **Miete: € 9,00 /m<sup>2</sup> netto**
- **Betriebskosten: BK+Strom+Heizung: 1,50 netto €/m<sup>2</sup>**

**Veranstaltungshalle ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche:**

- **Miete: € 12.000,00 netto**

**Verkaufshalle mit ca. 1.500m<sup>2</sup> - 4.500m<sup>2</sup> Fläche:**

- **Miete: € 9,00 /m<sup>2</sup> netto**
- **Betriebskosten: BK+Strom+Heizung: 1,90 netto €/m<sup>2</sup>**

**Kellerräumlichkeiten ca 400 m<sup>2</sup> Fläche:**

- **Miete: € 5,00 netto €/m<sup>2</sup>**
- **Betriebskosten: BK+Strom+Heizung: 2,20 netto €/m<sup>2</sup>**

**PKW Stellplätze:**

- **€ 80,- netto**

## **Preise sind alle Nettobeträge, zuzüglich USt.**

Die Büros sind mit einer praktischen Gemeinschaftsküche sowie einer Teeküche ausgestattet, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit bietet, Pausen zu genießen und sich zu stärken, ohne das Gebäude verlassen zu müssen. Dies fördert nicht nur den Teamgeist, sondern steigert auch die Produktivität.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Büro- oder Praxisfläche ist die hervorragende Verkehrsanbindung. **Die Nähe zur U-Bahn U1, Stationen Aderklaaer Straße oder Rennbahnweg** ermöglicht es Ihren Kunden und Mitarbeitern, schnell und unkompliziert zu Ihnen zu gelangen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Buslinien und der Bahnhof in unmittelbarer Nähe, was eine ideale Erreichbarkeit garantiert.

Diese Immobilie bietet nicht nur einen idealen Standort für Büros und Praxen, sondern auch die Möglichkeit, in einer aufstrebenden und lebendigen Nachbarschaft zu arbeiten. Nutzen Sie die Chance und investieren Sie in einen Standort, der Ihnen sowohl beruflich als auch privat viele Vorteile bietet.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot näherzubringen und gemeinsam mit Ihnen die Weichen für Ihre erfolgreiche Zukunft zu stellen!

**Für weitere Informationen und unverbindliche Besichtigungstermine kontaktieren Sie gerne Frau Deniz Berber unter +43 660 636 0100 oder per Email unter [d.berber@favorite-immo.at](mailto:d.berber@favorite-immo.at) - bitte beachten Sie, dass keine Anfragen OHNE vollständigen Angaben zu Ihrer Person bearbeitet werden (Vor- und Zuname/Firma, gültige Telefonnummer und Wohnadresse/Firmenadresse)!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap