

## **Arbeiten am Puls von Weidling – Büro mit bester Anbindung und viel Tageslicht!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1103**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	838,96 €
<b>Kaltmiete</b>	1.106,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,37 €
<b>USt.:</b>	221,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06  
H +43 664 22 98 981  
F +43 2243 214 06 10

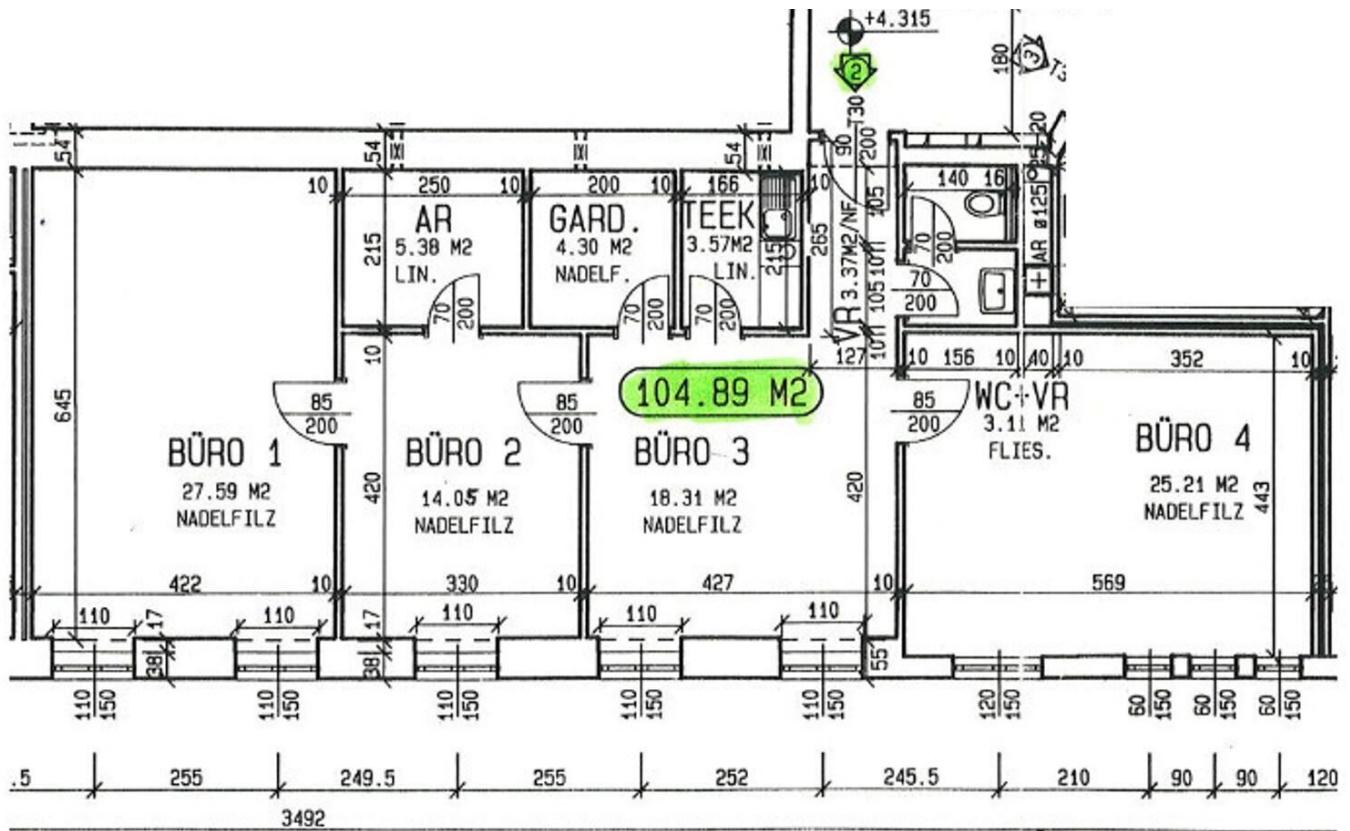












# Objektbeschreibung

Direkt beim Bahnhof Weidling, mit perfekter Anbindung und gut sichtbar von außen, wartet dieses rund **105 m<sup>2</sup> große Büro** auf neue Ideen. Die Fläche liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Hauses – bequem erreichbar mit dem Lift – und bietet alles, was ein funktionaler Bürostandort braucht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht:

Zwei großzügige Büros an den Außenseiten bieten viel Platz, dazwischen zwei kleinere, aber gut nutzbare Räume – ideal für Teamarbeit, Besprechung oder konzentriertes Arbeiten. Zusätzlich gibt es eine **Teeküche**, ein **WC**, eine **Garderobe** sowie **einen Abstellraum**.

**Große Fensterflächen** bringen Licht in alle Räume. Farblich dominiert derzeit Blau – wer möchte, kann sich hier gestalterisch austoben und dem Büro einen neuen Anstrich verpassen.

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Fläche:** ca. 105 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 1. OG, Lift vorhanden
- **Räume:** 4 Büroräume, Teeküche, WC, Garderobe, Abstellraum
- **Fenster:** großzügige Fensterflächen
- **Lage:** direkt beim Bahnhof Weidling – sehr gute Infrastruktur, zentrale Lage
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Mietdauer:** mindestens 5 Jahre, gerne länger
- **Miete:** € 838,96 zzgl. USt
- **Betriebskosten:** € 267,37 zzgl. USt

## **Fazit:**

Ob Start-up, Agentur oder Praxis – wer einen gut erreichbaren, funktionalen Standort sucht, ist hier genau richtig. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die Miete: € 838,96

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.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)