

**Effiziente und moderne Bürofläche in unmittelbarer
U-Bahnnähe.**



Objektnummer: 3999

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	555,00 m²
Zimmer:	15
WC:	5
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaltmiete (netto)	6.049,50 €
Kaltmiete	7.492,50 €
Betriebskosten:	1.443,00 €
USt.:	1.498,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

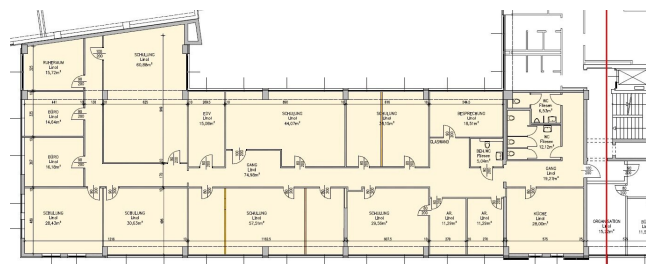
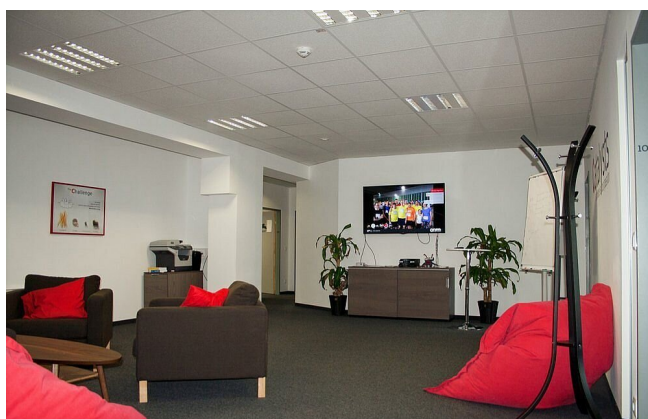


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

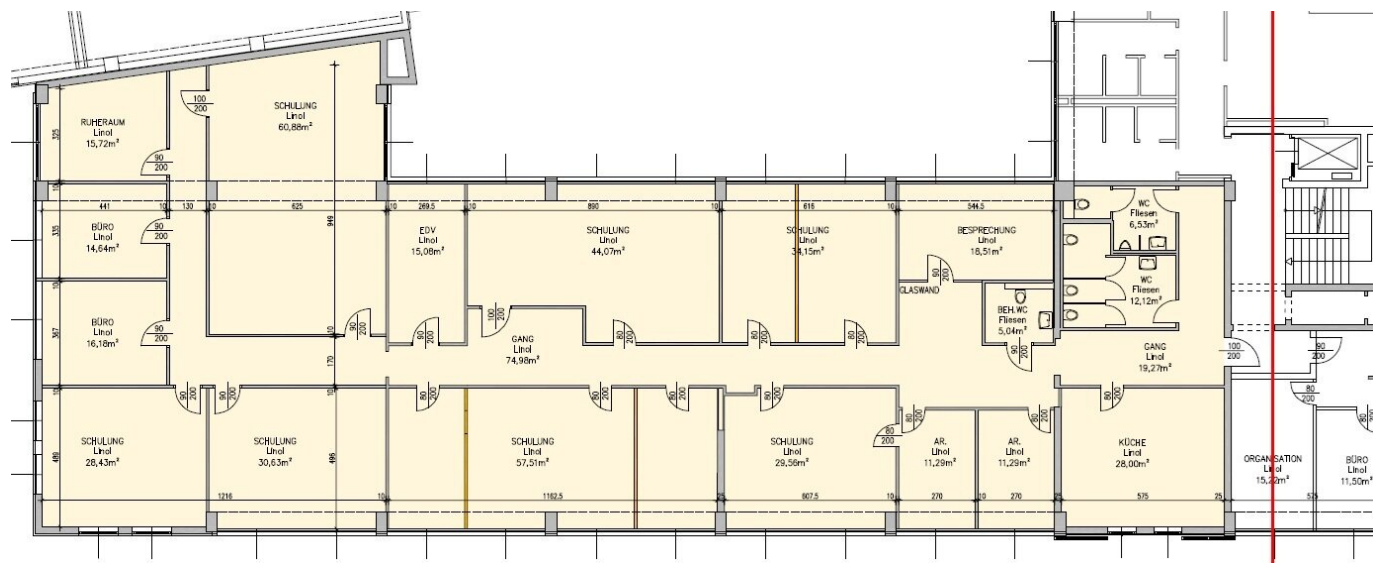








IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Objektbeschreibung

Das **Bürocenter Wienzeile** liegt **zentral** in **Innenstadt- und Gürtelnähe** mit einer **optimalen Verkehrsanbindung**. Über die Wiener Westeinfahrt ist der Standort mit dem Auto leicht zu erreichen, die beiden Stationen **Margaretengürtel und Längenfeldgasse der U4** befinden sich **fußläufig in nur wenigen Minuten Entfernung**. Auch die U6 ist mit ihren Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse ganz in der Nähe.

DIE STÄRKEN des STANDORTES:

Als **Niedrigenergiehäuser** bieten die fünfgeschossigen Gebäude sehr **günstige Betriebskosten!**

Die **weiteren Stärken des Standortes** liegen sicherlich in seiner **optimalen Erreichbarkeit** sowohl für den Individualverkehr (Gürtel, Westausfahrt, Anschluss an die Innere Stadt sowie in den Süden Wiens), als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4 und U6).

In der nahen Umgebung befinden sich **zahlreiche Hotels, Restaurants und Geschäfte sowie ein Spar Supermärkte** – perfekt für die Mittagspause oder Besorgungen nach der Arbeit.

Folgenden Büroflächen können aktuell angemietet werden:

>>> 110,10 m²

>>> 555,00 m² -> Die gegenständliche Fläche befindet sich im **2. OG** und ist **ausgebaut sowie gekühlt**.

DIE AUSSTATTUNG:

- aktuell 15 Büros, von ca. 11m²- ca. 61m² - hier sind noch Büro-Teilungen möglich
- 4-Leiter Fancoils
- Klimatisierung

- Teeküche
- Spiegelrasterleuchten
- Kabelkanäle entlang Parapet
- Abgehängte Decke
- Teilweise CAT 5 Verkabelung vorhanden (vermieterseits Leerverrohrung)

Dauerparkplätze können in der Tiefgarage angemietet werden!

Kundenparkplatz im EG, 30 Min. gratis, danach je angefangene Stunde € 4,00 - maximal € 12,00 pro Tag

FACTS:

- Nettomiete Büroflächen: € 10,90/m² p.M.zzgl. BK Akonto € 2,60/m² netto p.M.
- Betriebskosten-Akonto versteht sich inkl. Heizung und Wasser.
- befristeter Mietvertrag mit Kündigungsverzicht
- Kautio: 3 - 6 BMM
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Die Fotos verstehen sich als KI-Homestaging von Originalfotos.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Ihr persönlicher Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+46 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap