

Flexible Bürofläche für Kanzlei, Beratung oder Agentur – ruhiges Arbeitsumfeld



Objektnummer: 21885

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	516,24 m²
Bürofläche:	277,90 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaltmiete (netto)	6.194,88 €
Kaltmiete	8.364,88 €
Betriebskosten:	2.170,00 €
Heizkosten:	380,00 €
USt.:	1.748,98 €
Provisionsangabe:	

30.113,57 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11







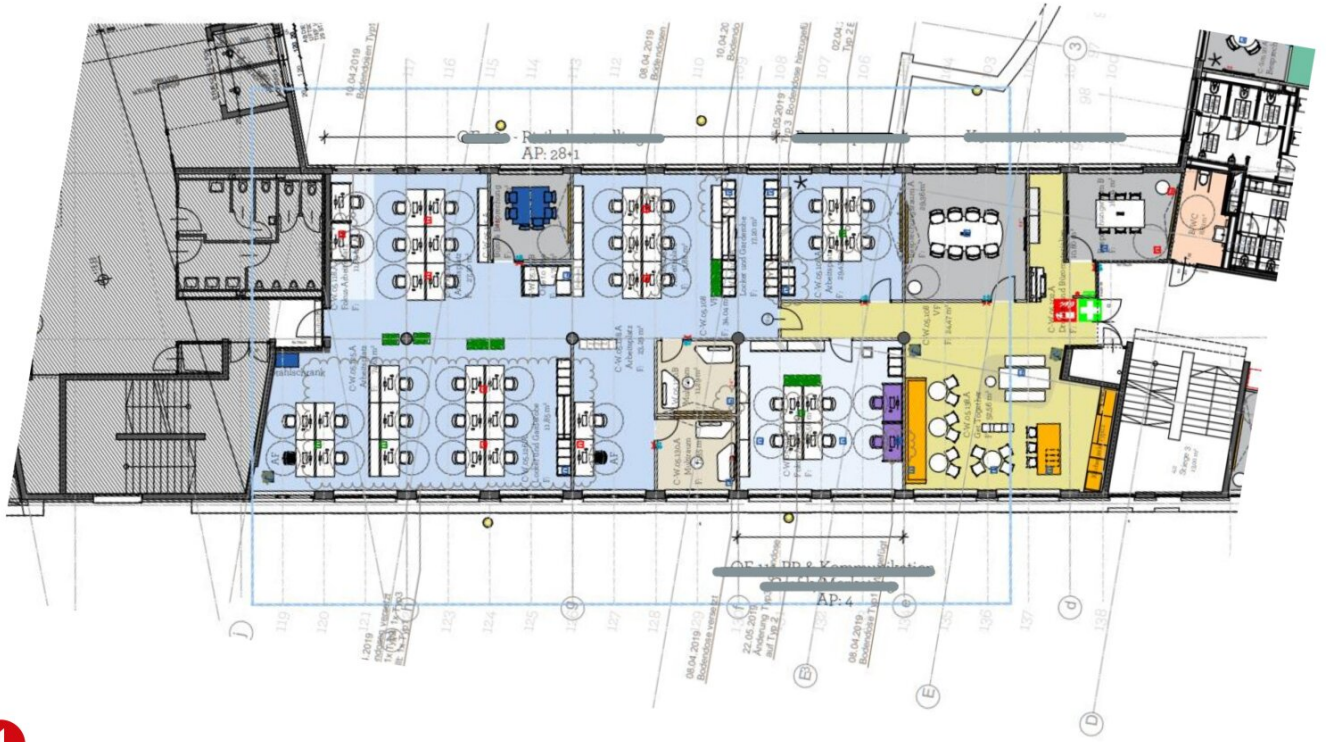












Objektbeschreibung

Repräsentative Büroeinheit mit hervorragender Verkehrsanbindung!

Diese flexibel nutzbare Bürofläche richtet sich an Unternehmen, die einen ruhigen, funktionalen und gut strukturierten Arbeitsplatz suchen. Die Einheit eignet sich besonders für Kanzleien, Beratungsunternehmen, Agenturen oder dienstleistungsorientierte Betriebe, die Wert auf helle Räume und ein professionelles Arbeitsumfeld legen.

Die Raumaufteilung ist klar und logisch gestaltet und ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten als auch eine effiziente Teamnutzung. Durch die angenehme Belichtung und die ruhige Umgebung entsteht ein Arbeitsklima, das langfristiges, produktives Arbeiten unterstützt.

Die Fläche ist bewusst neutral gehalten und kann je nach Bedarf adaptiert werden – ideal für Mieter, die keine Showfläche, sondern eine solide, wirtschaftlich sinnvolle Bürolösung suchen.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Objektdetails

- **Bauweise:** Stahlbeton, außen wärmegeklämmt
- **Fenster:** Kunststofffenster weiß mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Raumteilung:** Systemtrennwände / Trockenbau – individuell anpassbar
- **Boden:** hochwertiger, lärmschluckender Vorwerk-Teppichboden
- **Innentüren:** Systembau in Holzoptik
- **Klimatisierung:** moderne Klimaanlage (komplett erneuert)
- **Heizung:** Fernwärme über Heizkörper
- **Lift:** allgemeiner Aufzug (ohne Schlüsselbedienung)
- **WCs:** getrennte Sanitäranlagen (1 Damen-, 1 Herren-WC)

- **Barrierefreiheit:** kein Behinderten-WC vorhanden

Infrastruktur & Ausstattung

- **Küche / Pausenraum:** mit Einbauküche (Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank)
- **Kantine im Haus:** Betriebskantine & Café „Leonardi/Euerst“ für alle Mieter
- **Internet:** eigener Internetanschluss erforderlich
- **Möblierung:** unmöbliert, hochwertige Büromöbel (Neudörfler, Bj. 2019) nach Absprache möglich
- **Bauliche Änderungen:** nach vorheriger Information und Bewilligung des Vermieters (Rückbaupflicht bei Mietende)

Verkehrsanbindung & Lagevorteile

Die Dietrichgasse liegt im dynamischen Stadtteil **Erdberg**, nur wenige Gehminuten von der U3-Station *Erdberg* entfernt.

- **Öffentlich:** U3, Bus 77A, 80A, Straßenbahn 18 in Gehdistanz
- **PKW:** schnelle Anbindung an **Erdberger Lände** und **A23 (Südost-Tangente)**
- **Parken:** öffentliche **APCOA-Garage** im Haus (Nutzung via Flow App)

Betriebskosten (netto, exemplarisch lt. BK-Abrechnung)

Die Betriebskosten beinhalten u. a.: (rd. 26.037 € p.A. und somit rd. 2.170 € pro Monat)

- Allgemeinstrom, Liftwartung, Müllentsorgung
- Reinigung und Instandhaltung der Gemeinflächen
- Versicherung, Verwaltungskosten
- Heizkosten (Fernwärme) belaufen sich auf rd. 4.553 € p.A. und somit rd. 380 € pro Monat

Arbeitsumfeld & Atmosphäre

Helle, offene Räume mit großen Fensterflächen schaffen ein freundliches und produktives Arbeitsklima. Die moderne Klimatisierung, der lärmdämpfende Bodenbelag und die ruhige Lage tragen zu einem angenehmen Raumgefühl bei – geschätzt von Mitarbeitern und Geschäftspartnern gleichermaßen.

IHRE INVESTITION: monatlich EUR 10 493,86

inkl. Heizkosten und Betriebskosten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten inkl. Heizung und Strom

Stromkosten belaufen sich aktuell auf rd. 3.037 € p.A. und somit rd. 253 € pro Monat

Ab sofort verfügbar.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap