

## **Büro mit Gasseneingang/ Meidling**



RE/MAX

**Objektnummer: 3479/1640**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Bürofläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaltmiete (netto)</b>	654,73 €
<b>Kaltmiete</b>	768,53 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,80 €
<b>USt.:</b>	153,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.766,71 € inkl. 20% USt.

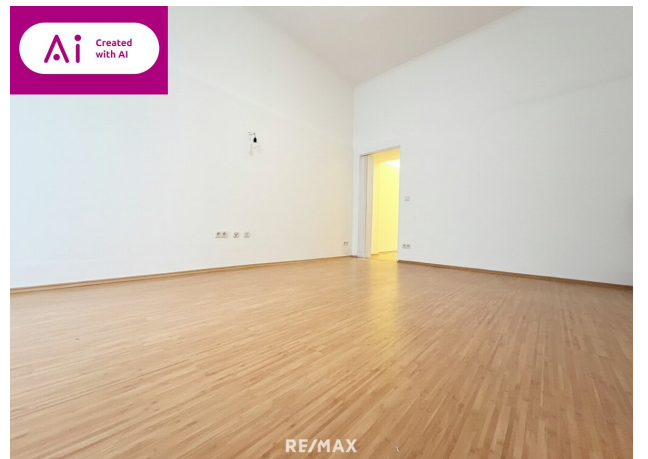
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 676 841 54 33 00  
H +43 676 841 543 300





**Ai** Created with AI











## Objektbeschreibung

Diese charmante Büroeinheit mit ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus. Die klar strukturierte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

Die Einheit überzeugt durch helle Räume, hohe Decken und eine durchdachte Anordnung der Zimmer. Der Zugang erfolgt über einen Straßeneingang und/oder den allgemeinen Gangbereich.

### Raumaufteilung

- **Zimmer 1:** ca. 19 m<sup>2</sup> – Großzügiger, heller Büroraum mit Laminat/Parkett, Straßeneingang
- **Zimmer 2:** ca. 17,3 m<sup>2</sup> – Ideal als separates Büro oder Besprechungsraum, Zugang zum Bad
- **Zimmer 3:** ca. 5,94 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Arbeitsplatz oder Aufenthaltsbereich
- **Küche:** ca. 6,71 m<sup>2</sup> – Separate Küchenzeile
- **Bad:** ca. 8,23 m<sup>2</sup> – Mit Fliesenboden, Dusche, Toilette und Waschbecken
- 2 Gang WC's

### Lage

Zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Mitarbeiter und Kundenbesuche.

### Nutzungsempfehlung

- Anwaltskanzlei
- Steuerberatung
- Kreativbüro/Designagentur
- IT-Dienstleister

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap