

!!! ALL IN !!! Bürofläche in Vösendorf Triester Straße



Objektnummer: 8359/280

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Bürofläche:	45,00 m ²
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	800,00 €
Miete / m²	17,78 €
USt.:	160,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

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



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 45 m² große Bürofläche** in **Vösendorf**, in **unmittelbarer Nähe zum 23. Wiener Gemeindebezirk**. Die Liegenschaft eignet sich ideal für **Einzelunternehmer, Start-ups, Beratungs- oder Dienstleistungsbetriebe**, die eine gut erreichbare und funktionale Büroeinheit suchen.

Die Bürofläche überzeugt durch einen **praktischen Grundriss**, helle Räumlichkeiten und ein ruhiges Arbeitsumfeld.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Stadtrand Wiens mit **rascher Anbindung an den 23. Bezirk** sowie an das überregionale Straßennetz (A2, A21, S1).

- **Ausreichend Parkplätze** direkt bei der Liegenschaft
- **Restaurants und Gastronomie** in fußläufiger Entfernung
- Nahversorger und Dienstleister in der Umgebung
- Gute öffentliche Erreichbarkeit

Die Lage bietet somit eine optimale Kombination aus **urbaner Nähe und entspannter Arbeitsatmosphäre**.

Ausstattung (Auszug)

- Bürofläche ca. **45 m²**
- Helle, gut nutzbare Räume
- Sanitäreinrichtungen im Gebäude
- Ausreichend PKW-Stellplätze

- Gepflegtes Objekt

Nutzungsmöglichkeiten

- Büro / Kanzlei
- Beratung / Coaching
- Agentur / Dienstleistung
- Home-Office mit Kundenverkehr

Fazit

Diese Bürofläche bietet eine **kompakte, effiziente Lösung** für Unternehmen, die Wert auf **gute Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten und nahe Gastronomie** legen – und das in unmittelbarer Nähe zu Wien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap