

**Premium-Gewerbeeinheit | 270 m<sup>2</sup> Technik- & Bürofläche  
mit 2 Zugängen, Klima & Glasfaser**



**Objektnummer: 8485/69**

**Eine Immobilie von SR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 270,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 134,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,53                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.700,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.440,00 €                   |
| <b>Miete / m²</b>                    | 10,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 740,00 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 306,00 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 749,20 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Rexhepi**

SR Immobilien  
Kratzlgasse 3/1/37  
1190 Wien

T +43 676 6008063?











1.Obergeschoss

## Objektbeschreibung

**8 Büros + Sozialraum (Küchenanschlüsse) | Zutritt via Code | Sanitär mit WC & Dusche | optional Stellplatz € 80,00 zzgl. 20% USt/Monat | All-in € 4.495,20/Monat inkl. BK & USt.**

Die Einheit verfügt über **zwei separate Zugänge** (Seiteneingang und zusätzlich über das Stiegenhaus) – ideal für **klare interne Abläufe**, Besucherführung oder getrennte Nutzungsbereiche.

Der **Zutritt erfolgt komfortabel über einen Zutrittscode**, was den Alltag für Teams, Lieferungen oder externe Termine besonders praktikabel macht.

Für angenehmes Arbeiten ist gesorgt: **Zentralheizung in allen Räumen; alle Räume (außer dem Gang) klimatisiert.**

Auch technisch ist das Objekt bestens vorbereitet: **CAT6-Verkabelung inkl. Glasfaseranschluss** – optimal für datenintensive Anwendungen, moderne Arbeitsplätze und hybride Arbeitsmodelle.

Der Sanitärbereich ist funktional ausgeführt und umfasst **WC sowie eine Dusche** – ein klarer Pluspunkt für lange Arbeitstage, Projektbetrieb oder Schulungsnutzung.

Zusätzlich ist die **unentgeltliche Mitbenützung des zentralen Serverraums im 1. OG** gestattet; die **Stromkosten der Serverraum-Klimaanlage** werden **anteilig nach Flächenausmaß** verrechnet.

Für eine klare Außenwirkung ist vorgesorgt: Nach Abstimmung besteht das Recht zur **Kennzeichnung/Beschilderung** sowohl **am Mietobjekt** als auch am **straßenseitigen Werbeschildträger**.

### Konditionen

- **Gesamtmietzins/Pachtzins: € 4.495,20 / Monat (inkl. Betriebskosten & USt.)**
- **Betriebskosten-Akonto: € 1.002,00 / Monat (im Gesamtbetrag enthalten)**
- **Optional PKW-Stellplatz: € 80,00 / Monat zzgl. 20% USt (zusätzlich zur**

*Gesamtmiete)*

## Energieausweis (Pflichtangaben)

Beheizung über **Fernwärme**; Energieausweis für **Nicht-Wohngebäude (Bürogebäude)** gültig bis **18.12.2032**.

Kennwerte: **HWB 134,8 kWh/m²a, fGEE 1,53, PEB 299,5 kWh/m²a, CO<sub>2</sub> 17,7 kg/m²a.**

## Fazit

Eine **technisch hervorragend ausgestattete ca. 270-m²-Gewerbereinheit** mit **8 Büroräumen, Klimatisierung (außer Gang), CAT6 + Glasfaser, Stellplatz, Serverraum-Mitbenützung** und **zwei Zugängen** – ideal für Unternehmen, die **Struktur, Platz und Planungssicherheit** suchen.

## Besichtigung

Sie suchen eine großzügige, flexibel nutzbare Gewerbefläche mit klarer Kostenstruktur? Dann lohnt sich eine Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne kurzfristig **passende Besichtigungstermine**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap