

Flexibel arbeiten über den Dächern Floridsdorfs



IMG_20240911_112349

Objektnummer: 141/81858

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	125,00 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	2.437,50 €
Kaltmiete (netto)	1.562,50 €
Kaltmiete	1.937,50 €
Miete / m²	12,50 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuehand

T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Arbeiten mit Ruhe und Ausblick – Bürofläche mit Terrasse in Floridsdorf In einem gepflegten Bürohaus in Wien-Floridsdorf gelangt eine attraktive **Büroeinheit im 4. Liftstock** zur Vermietung. Die Fläche bietet auf rund **125 m²** Nutzfläche sowie einer **ca. 25 m² großen Terrasse** ausreichend Raum für individuelle Arbeitskonzepte – ob klassische Einzelbüros, offene Teamzonen oder eine Kombination aus beidem. Die **ruhige Lage zur Hofseite** sowie die Position im Obergeschoss sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Dank der aktuellen **Renovierungsarbeiten** ist eine **individuelle Raumgestaltung in Rücksprache mit dem Vermieter** möglich. Eine **neue Klimaanlage** wird künftig auch für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten sorgen. Die beigefügten Bilder dienen als Symbolfotos und zeigen den Zustand vor der Renovierung. Aktuellere Fotos folgen in Kürze. **Umgebung & Infrastruktur** Das Büro liegt nahe zentraler Knotenpunkte wie dem **Franz-Jonas-Platz** und **Am Spitz**, die eine Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung** bieten. In direkter Umgebung befinden sich **Supermärkte, Apotheken, Banken, Fitnessstudios und medizinische Einrichtungen** – ideal für die Bedürfnisse eines modernen Arbeitsalltags. **Verkehrsanbindungen** Die **U-Bahnstation U6 (Floridsdorf)** ist nur etwa **3 Gehminuten entfernt**. Zusätzlich befinden sich in unmittelbarer Nähe: **Bahnhof Wien Floridsdorf** mit S-Bahn (S1, S2, S3) und REX-Zügen **Straßenbahnlinien** 25, 26, 30, 31 **Buslinien** 11A, 29B, 33A, 34A sowie Nachtlinien N20–N31 **Kontaktieren Sie mich jetzt für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.** *Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m²! Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt: Nettomietzins/m² € 12,50 Betriebskosten/m² € 3,00 Heizkosten-Akonto/m² € 0,75 20% USt./m² € 3,10 Gesamtmiete (exkl. USt.)/m² € 16,25 Gesamtmiete (inkl. USt.)/m² € 19,50