Ruhig und doch zentral gelegen – Bürofläche in Floridsdorf

IMG_20250430_095901

Objektnummer: 141/81966

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Nutzfläche:	102,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	21,82 €
Kaltmiete (netto)	12,50 €
Kaltmiete	17,23 €
Miete / m²	0,12 €

Provisionsangabe:

pauschal

Ihr Ansprechpartner

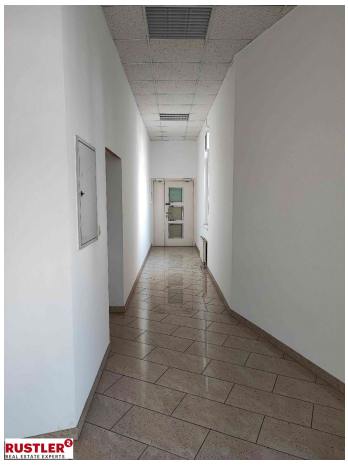
Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659
H +4367683434659

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

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Arbeiten in ruhiger Lage mit perfekter Anbindung – Bürofläche mit 102 m² in Floridsdorf Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine gut geschnittene **Büroeinheit im 1. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes. Die Fläche bietet rund **102 m² Nutzfläche** mit **funktionaler Raumaufteilung**, **ruhiger Innenhoflage** und sehr guter Erreichbarkeit – ideal für Kanzleien, Dienstleister oder kleinere Teams, die einen **ruhigen, produktiven Arbeitsort mit urbaner Infrastruktur** suchen. Die Fläche gliedert sich in: • Einen zentralen **Empfangsbereich** • Zwei separat begehbare Büroräume – einer davon mit ca. **37 m² Nutzfläche**• Zwei getrennte **WCs (Damen & Herren)** • Einen **Sozialbereich mit Platz für Teeküche oder Pausenzone** • **Klimatisierung** für angenehmes Raumklima • **Optional anmietbare Tiefgaragenplätze** Der durchgehend verlegte **Fliesenboden** sorgt für ein **pflegeleichtes, professionelles Erscheinungsbild**.Die **Rücklage zum Innenhof** garantiert ein **ruhiges Arbeitsumfeld mit Tageslicht**, während der vorhandene **Personenlift** einen **barrierefreien Zugang** gewährleistet. **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 **Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Büro. *Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m²! Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt: Nettomietzins/m² € 12,50 Betriebskosten/m² € 4,73 Heizkosten-Akonto/m² € 0,95 20% USt./m² € 3,63 Gesamtmiete (exkl. USt.)/m² € 18,18 Gesamtmiete (inkl. USt.)/m² € 21,81**