

**Modernes Bürogebäude - mehrere Räumlichkeiten - rd.  
250m<sup>2</sup> - gute öffentliche Anbindung - ab sofort**



**Objektnummer: 25831**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	284,24 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	249,56 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.405,62 €
<b>Kaltmiete</b>	5.400,46 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	994,84 €
<b>USt.:</b>	1.080,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

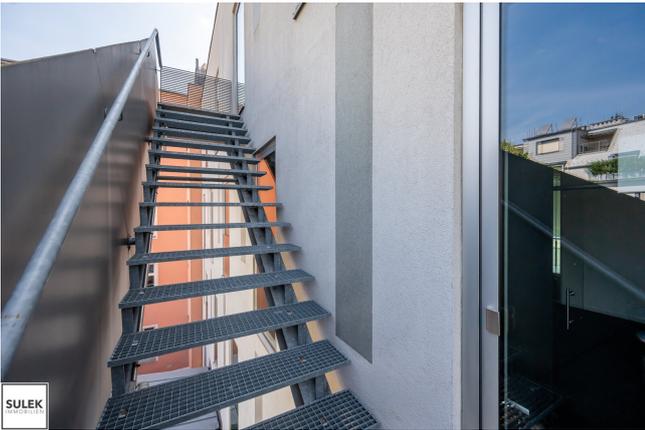
















# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Büro.**

Zur befristeten Miete bieten wir hier Büroräumlichkeiten im 12. Bezirk in der Fockygasse in einem modernen Bürogebäude - einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 2004.

Die anzumietenden Räumlichkeiten mit einer Bürofläche von rd. 250m<sup>2</sup> erstrecken sich über die gesamte 3. Etage des Hauses und sind bequem mittels Personenaufzug zu erreichen. Die einzelnen Büroräume sind mit Glastrennwänden voneinander getrennt.

Ein Sozialraum mit einer **Teeküche** und zwei getrennte WC's mit Handwaschbecken sind vorhanden. Das Büro wäre um rd. 300m<sup>2</sup> Bürofläche (gesamte 4. Etage + Dachgeschoss) bei Interesse erweiterbar.

Geheizt wird mittels einer **Luftwärmepumpe**, welche auch über eine **Kühlfunktion** verfügt. Die Akontibeiträge für Strom, Heizung / Kühlung sind in inserierten Miete noch nicht inkludiert.

## **Gut zu wissen:**

- Offen für **diverse Nutzungsmöglichkeiten**, wobei grundsätzlich eine klassische Büronutzung vorgesehen ist.
- Vermietung auch an unecht steuerbefreite Mieter grundsätzlich möglich - Steuerdelta auszugleichen
- Mietdauer befristet vorerst auf 5 Jahre + **Verlängerungsoption** auf weitere 5 Jahre
- **barrierefreier Zugang**
- **Serverraum** im Keller - Nutzung ist inklusive!

## **Optionale Upgrades:**

- Weitere Büroräumlichkeiten im Haus verfügbar (2 kleine Büroeinheiten im 1. / 2.OG)

oder rd. 300m<sup>2</sup> im 4.OG + DG!)

- PKW-Abstellplätze sind in der Garage zurzeit verfügbar und zusätzlich anmietbar (davon 9 höhenbeschränkte Wipparker für € 96 Bruttogesamtmiete / Monat; davon 1 Stellplatz ohne Höhenbeschränkung für € 150,- Bruttogesamtmiete / Monat)
- **rd. 21m<sup>2</sup> großer Lagerraum** im Keller zusätzlich anmietbar (inkl. Stromanschluss)

## Lage / Infrastruktur.

Das Büro in der **Fockygasse, 1120 Wien** profitiert von seiner attraktiven Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk (Meidling) und bietet eine hervorragende Kombination aus Erreichbarkeit und urbanem Komfort.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal: Die U-Bahn-Station **Längenfeldgasse (Linien U4 und U6)** ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Ergänzt wird dies durch die Straßenbahnlinien **6 und 18** (Haltestelle Arbeitergasse/Gürtel) sowie die Buslinien **59A und 63A**, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Für Pendler ist auch die Nähe zu den S-Bahn-Linien **S3, S60 und S80** von Vorteil.

Die Umgebung bietet eine gute Nahversorgung mit zahlreichen **Geschäften** des täglichen Bedarfs, **Cafés** und **Restaurants**, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Dies sorgt für eine angenehme Arbeitsumgebung und vielfältige Möglichkeiten für die Mittagspause. Obwohl der 12. Bezirk urban geprägt ist, finden sich in der näheren Umgebung auch **Grünflächen** und **Parks**, die zu kurzen Erholungspausen einladen.

Insgesamt bietet die Lage in der Fockygasse 29-31 eine ideale Balance aus **guter Erreichbarkeit, umfassender Nahversorgung** und einem **lebendigen urbanen Umfeld**. Dies macht den Standort perfekt für ein modernes Büro, das sowohl für Mitarbeiter als auch für Geschäftspartner attraktiv ist.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um eine Anfrage über das Kontaktformular und um Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

**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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap