

**Modernes, kleines Büro mit Top-Anbindung nahe U4/U6
Längenfeldgasse**



Objektnummer: 25830

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	25,35 m ²
Bürofläche:	25,35 m ²
Heizwärmeverbrauch:	B 37,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	638,73 €
Miete / m²	21,70 €
Betriebskosten:	88,73 €
USt.:	127,75 €
Provisionsangabe:	

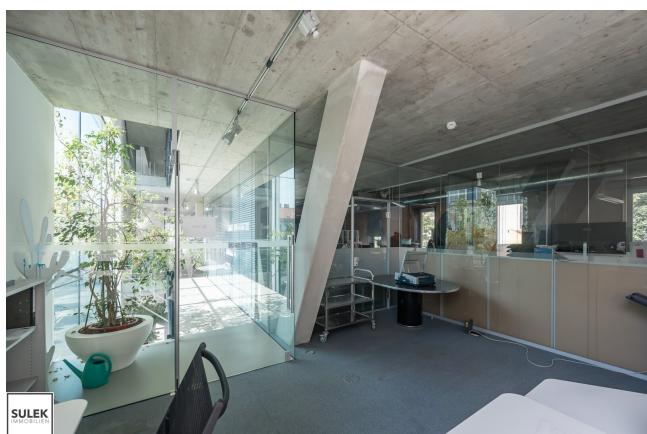
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

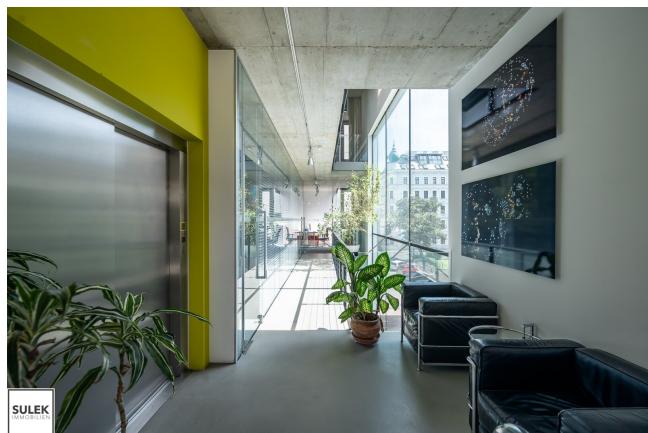
Ihr Ansprechpartner



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 eine kleine Büroeinheit (rd. 25m²) im 12. Bezirk in der Fockygasse in einem modernen Bürogebäude - einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 2004.

Das Büro ist im 2. Liftstock situiert, möbliert und ab sofort verfügbar. Toiletten stehen im 1. Obergeschoß des Hauses zur Mitbenutzung zur Verfügung. Küche gibt es keine.

Geheizt wird mittels einer **Luftwärmepumpe**, welche auch über eine **Kühlfunktion** verfügt. Die Akontibeträge 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.
- Mietdauer befristet vorerst auf 5 Jahre + **Verlängerungsoption** auf weitere 5 Jahre
- **barrierefreier Zugang** (Dachterrasse ausgenommen)
- **Serverraum** im Keller - Nutzung ist inklusive!

Optionale Upgrades:

- Weitere Büroräumlichkeiten im Haus verfügbar (2 kleine Büroeinheiten im 1. / 2.OG oder rd. 300m² im 4.OG + DG!)
- PKW-Abstellplätze sind in der Garage zurzeit verfügbar und zusätzlich anmietbar (davon 9 höhenbeschränkte Wippparker für € 96 Bruttogesamtmiete / Monat; davon 1 Stellplatz ohne Höhenbeschränkung für € 150,- Bruttogesamtmiete / Monat)
- **rd. 21m² großer Lagerraum** im Keller zusätzlich anmietbar (inkl. Stromanschluss)

Die Lage.

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