

## **IP.ONE - Charmante Bürofläche in 1100 Wien zu mieten**



© Erich Sinzinger

IP.ONE-Wien (6)

**Objektnummer: 109241308\_5**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien                  |
| <b>Bürofläche:</b>       | 174,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 45,00 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.393,00 €                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.262,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.827,50 €                 |
| <b>Miete / m²</b>        | 13,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 565,50 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Patzl**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

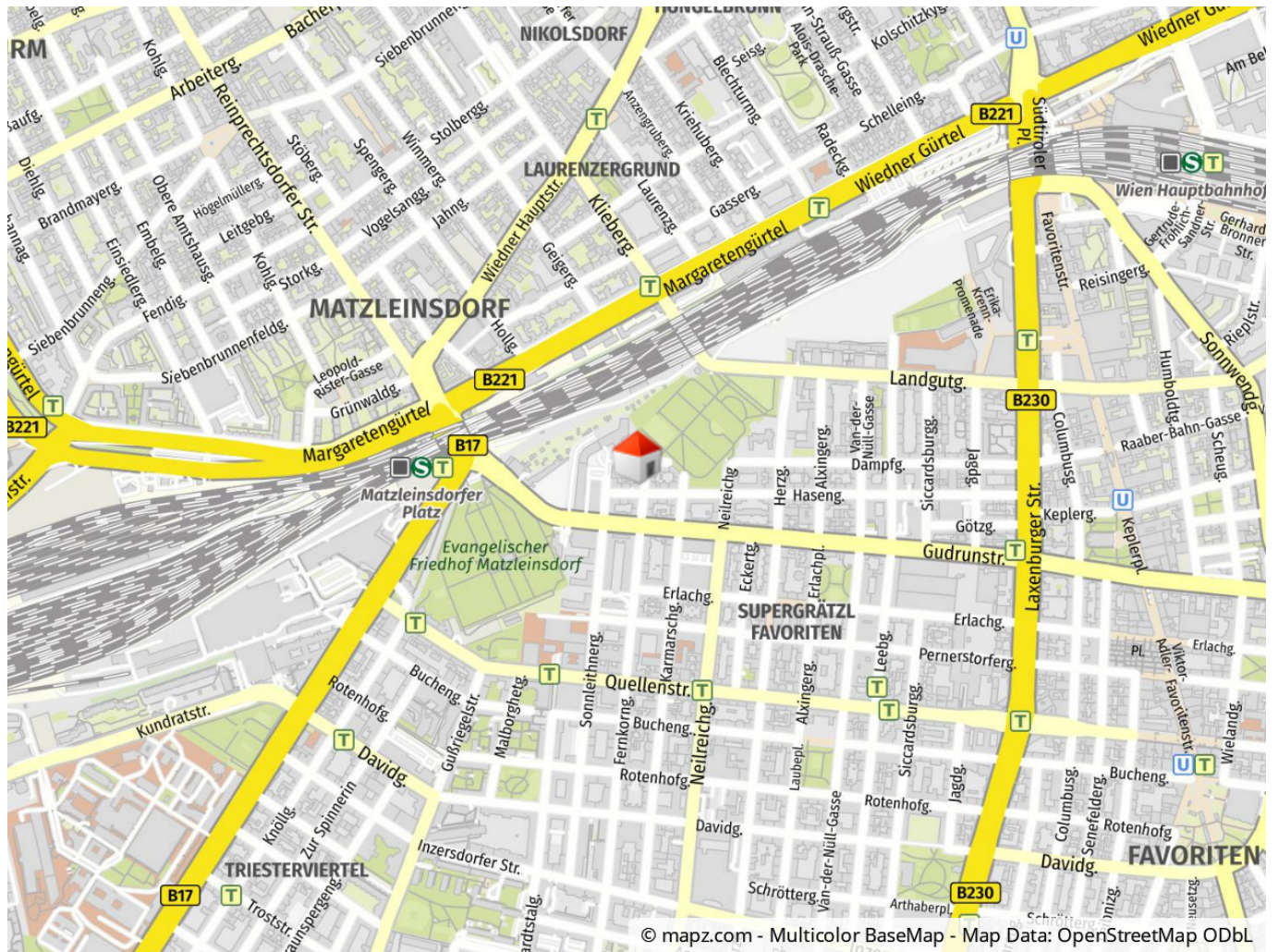
T 0043153473249

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











## Objektbeschreibung

IP.ONE - Charmante Bürofläche in 1100 Wien zu mieten Das IP.ONE Impulszentrum liegt im Schnittpunkt der Achsen Wiedner Hauptstraße und Südgürtel, am Übergang vom innerstädtischen Bereich zum wirtschaftsstarken Süden Wiens. Es bietet eine erstklassige Adresse mit zukunftsweisendem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot. Das IP.ONE ist ein innovativer Standort für Unternehmen aus Handwerk, Gewerbe, Technologie und Dienstleistung und bietet wesentlich mehr als reine Büro- und Gewerbeflächen. Es wird etablierten und jungen Unternehmen ermöglicht, in einem professionellen, attraktiven Umfeld einen nachhaltigen Erfolg zu erzielen. Das Objekt bietet innovative und funktionale Architektur, ein Foyer mit etwa 100 Sitzplätzen für repräsentative Veranstaltungen und Meetings, Seminar- und Besprechungsraum, Lagerflächen im Keller, großzügige Raumhöhen von 2,8 bzw. 3 m, Deckentraglasten bis 800 kg/m<sup>2</sup>, geräumiger Personen- und Lastenlift (Tragkraft 1000 kg) sowie eine hauseigene Tiefgarage. Im EG des Hauses befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Restaurant- und Cafeteriabereich, der selbstverständlich auch gerne das Catering zu einer Veranstaltung im Hause übernimmt. Die interne Raumaufteilung der Büros ist individuell gestaltbar, die Böden sind mit versiegeltem Estrich bzw. Teppichboden ausgestattet. Pro Arbeitsplatz stehen getrennt schaltbare Steckdosen für Strom und EDV zur Verfügung. Elektrounterteilung mit eigenem Stromzähler und Sicherungskasten. Anschlussmöglichkeit für Telefon, ISDN, Telekabel, Internet in der Mieteinheit, Kabelkanäle an der Fensterfront zur problemlosen Vernetzung der einzelnen Arbeitsplätze. Verfügbare Flächen: Bauteil 1: 4.OG, Top 401, ca. 180 m<sup>2</sup> (verfügbar ab 01/2026) 5.OG, Top 5.2, ca. 231 m<sup>2</sup> (verfügbar ab 01/2026) Bauteil 2: 2.OG, Top 2.1, ca. 208 m<sup>2</sup> 3.OG, Top 3.1, ca. 220 m<sup>2</sup> 3.OG, Top 3.2, ca. 165 m<sup>2</sup> Bauteil 3 EG, Top 0.4, ca. 174 m<sup>2</sup> 3. OG, Top 3.1, ca. 118 m<sup>2</sup> 3. OG, Top 3.2, ca. 148 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 11,00 - € 13,00 Betriebskostenkonto/netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,25 zzgl. Klimakosten