

**Ihr neues Büro - ruhige Lage - top Anbindung**



**Objektnummer: 3221001**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißauergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,66 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,66 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,96
Kaltmiete (netto)	770,61 €
Kaltmiete	1.039,08 €
Betriebskosten:	268,47 €
USt.:	207,81 €
Provisionsangabe:	

3.740,69 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



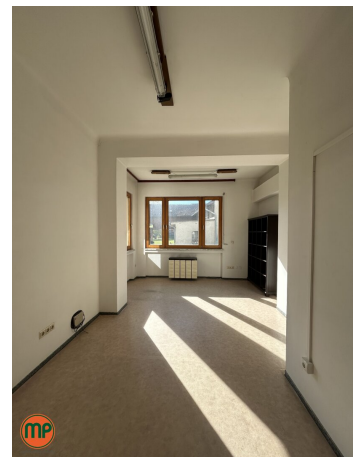
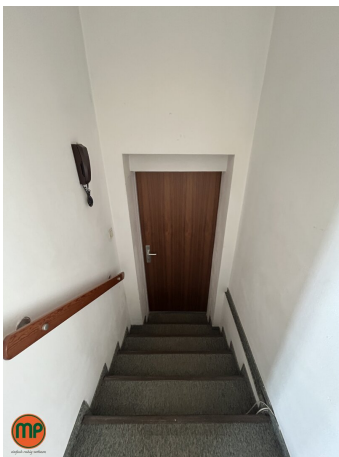
**Lara Mähr**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

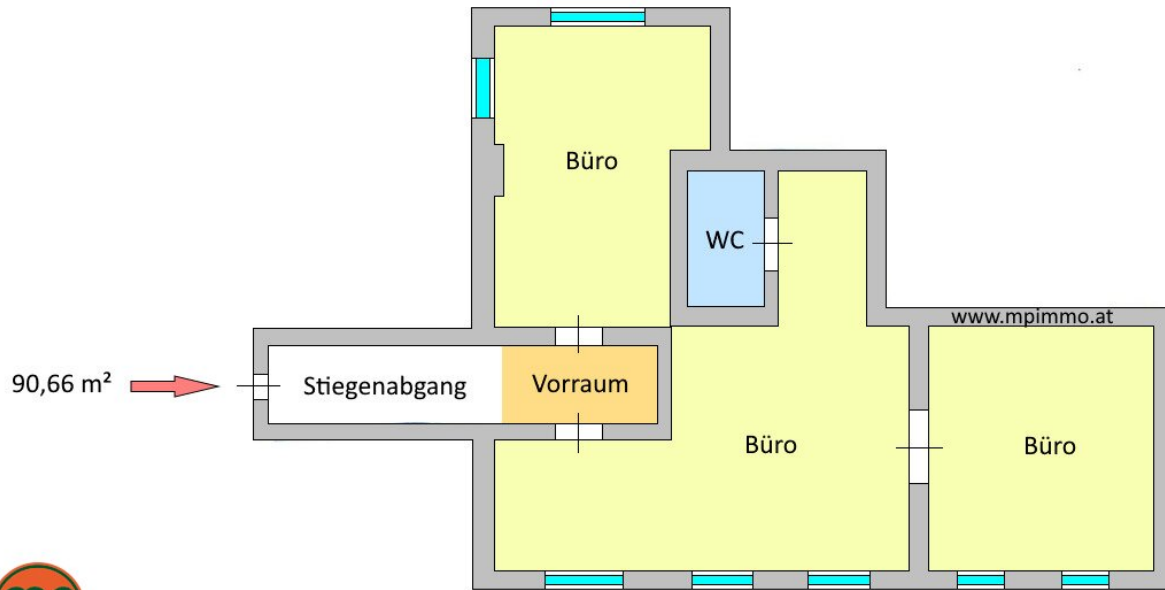
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





Grundriss ist nicht maßstabsgetreu





Meißauergasse 10

KARTENDETAILS  
**Straße 2022 - Summen-  
karte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

Straßen-  
verkehr  
 Schienen-  
verkehr  
 Flugverkehr  
 Industrie  
(IUPIC) -  
Anlagen

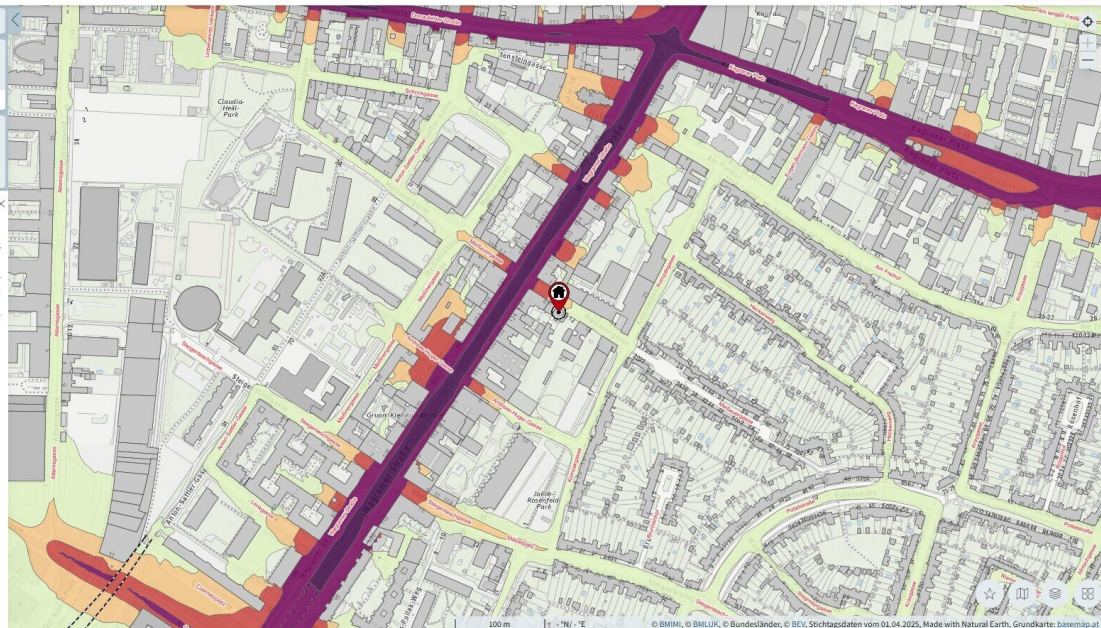
**Summenkarte**

zurück zum Suchergebnis

Meißauergasse 10, 1220 Wien  
48,24728°N/16,44182°E  
Seehöhe: 161 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort  
gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022



Meißauergasse 10

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende & Infos anzeigen

Straßen-  
verkehr  
Summenkarte

Schiene-  
verkehr  
Summenkarte

Flugverkehr

Industrie  
(IPPC)-  
Anlagen

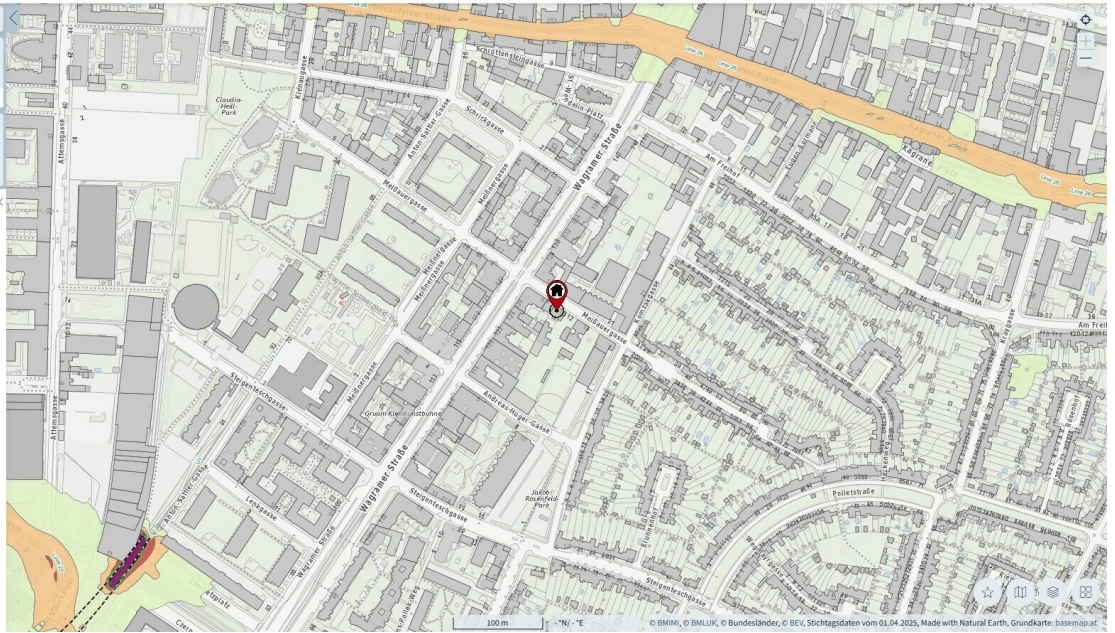
zurück zum Suchergebnis  
Meißauergasse 10, 1220 Wien  
48,24728°N/16,44182°E  
Seehöhe: 161 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort  
gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

mp  
umwelt.mpg.at

Ausblenden



Meißauergasse 10, 1220 Wien

### Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	200 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025  
100mN28135E47989

Downloadrate

≥ 1 Gbit/s
2-100 bis < 1000 Mbit/s
2-30 bis < 100 Mbit/s
2-10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025





### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	398 Mbit/s	63 Mbit/s
A1	389 Mbit/s	175 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025  
100mhz28135647989

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



digital.natg.at

# Objektbeschreibung

## **LAGE:**

Zwischen die U-Bahn-Stationen Kagraner Platz und Kagran eingebettet, ist die Anbindung ein Traum. Trotzdem ist durch Lage in einer Nebenstraße angenehme Ruhe garantiert.

## **INFRASTRUKTUR:**

Neben der U1 und diversen Bus- und Straßenbahnlinien, ist man dank der Lage an der Wagramer Straße auch mit dem Auto bestens angebunden. Drei Wohnblocks weiter findet man sich schon im Donauzentrum wieder. Hier findet man alles für die Mittagspause oder einen schnellen Einkauf nach der Arbeit. Auch der gemeinsame Feierabend mit dem ganzen Büro lässt sich hier ideal zelebrieren. Sogar noch Nähe ist das kleinere Einkaufszentrum K1, wo sich diverse Nahversorger und Gastronomen tummeln. Bank und Supermarkt sind keine 100m entfernt.

Egal ob Deep Work oder Kundentermine in entspannter Atmosphäre, hier wartet das perfekte Setting auf Sie.

## **AUSSTATTUNG:**

Diese charmante Bürofläche überzeugt durch ihre ruhige Lage und ein besonders angenehmes Arbeitsambiente. Hohe Fenster lassen reichlich Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Bereits das großzügige Vorzimmer bietet viel Platz für Stauraum oder einen repräsentativen Empfangsbereich. Von hier aus gelangt man in einen größeren Hauptbürobereich und weiter in einen kleineren, separat abgetrennten Raum.

Die bestehende Abtrennung erlaubt unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von einem eigenen Konferenzraum über ein zusätzliches Büro oder Archiv bis hin zu einem praktischen Abstell- oder Freizeitraum. Ihren Vorstellungen sind hier keine Grenzen gesetzt.

Die ideale Fläche für Unternehmer, die Wert auf ein kleines, charmantes Büro legen, in dem der Wohlfühlfaktor nicht zu kurz kommen soll.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap