

**Möbliertes Dachgeschossbüro in Toplage – ideal für
Startups & kleine Unternehmen**



1

Objektnummer: 1626_28174

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 2013
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	111,00 m ²
Bürofläche:	111,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.546,10 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.151,00 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Graf

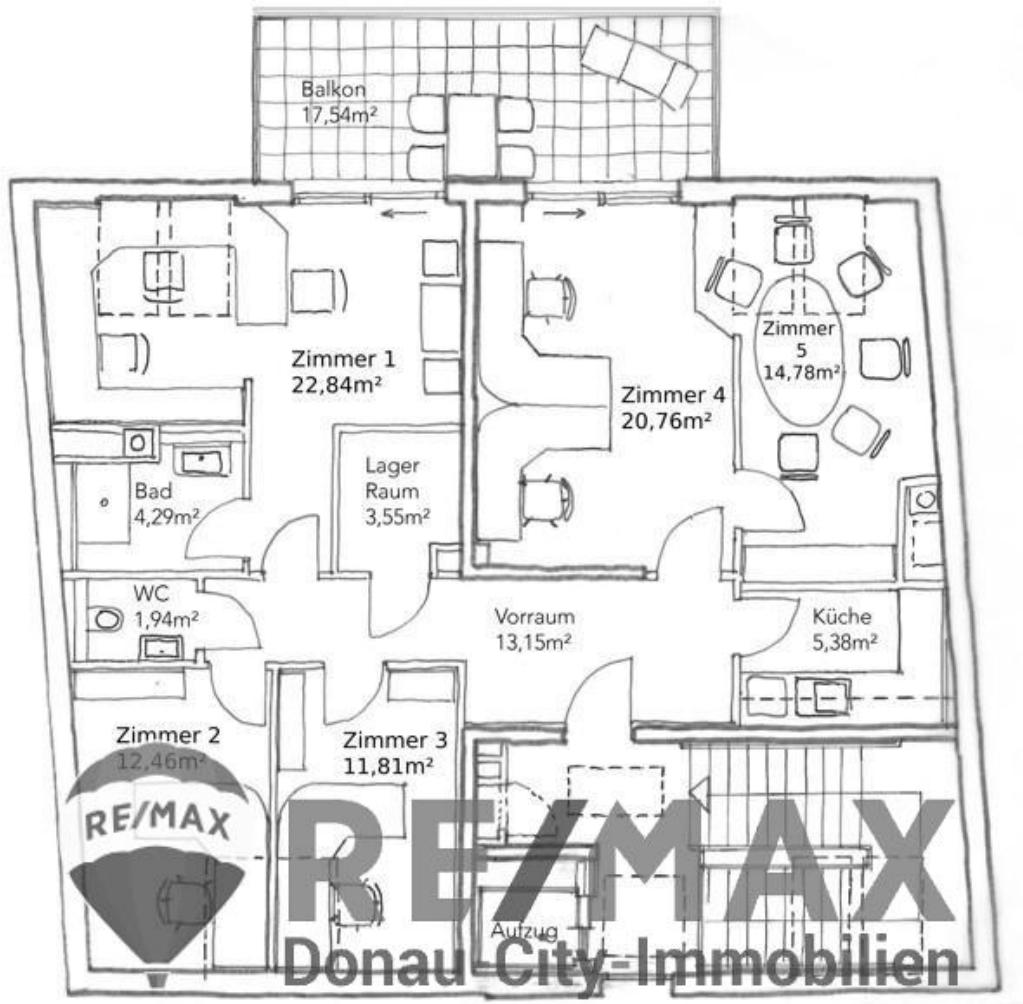
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 660 66 84 706
F +43 1 208 31 44

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













Objektbeschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Büro über den Dächern Wiens. Diese moderne Dachgeschoßfläche im Herzen von Wien-Meidling bietet weit mehr als nur einen Arbeitsplatz: Sie schafft Raum für Ideen, Kreativität und unternehmerisches Wachstum. Perfekt geeignet für Startups, kreative Teams oder kleine Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage, hochwertige Ausstattung und optimale Erreichbarkeit legen.

Ausstattung & Highlights.

- Helle Dachgeschoßfläche mit großzügigem Balkon und viel Sonnenlicht
- Direkte Lage neben dem Bahnhof Wien Meidling
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge (bis 9 kW; nicht in den Mietkosten enthalten)
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch gesteuertem, außenliegendem Sonnenschutz
- Hochwertige Steinfliesen bzw. Parkettböden
- Einzige Einheit im Dachgeschoß – maximale Ruhe und Privatsphäre
- Großer gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum

Internet & Technik:

- Internetgeschwindigkeit von bis zu 2.000 Mbit/s Download (Magenta)
- Moderne Kühl- und Klimaanlage in allen Räumen
- Alarmanlage sowie Video-Gegensprechanlage

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

- Der Bahnhof Wien Meidling befindet sich nur rund 100 Meter entfernt und ist in etwa 1 Gehminute erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung garantiert maximale Flexibilität:
- U-Bahn: U6
- S-Bahn: S1, S2, S3, S4
- Buslinien: 15A, 59A, 62A, 7A, 7B, 8A, 9A, N62, N64 sowie Flughafenbus
- Straßenbahn: Linie 62
- ÖBB-Verbindungen: Regional-, nationale und internationale Züge

Fazit.

Dieses Büro vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der besten Verkehrslagen Wiens – der perfekte Standort für Ihren unternehmerischen Erfolg!

Monatliche Brutto-Gesamtmiete: € 2.546,10

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1800	zzgl 20% USt.
Betriebskost	€	351	zzgl 10%

en USt.
Umsatzsteue € 395,1
r

Gesamtbetrag € 2546,1
g

Heizwärmeverbrauch: 32.0
Bedarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
Bedarf: 32.0 kWh/(m²a)