**EXPOSÉ**

Objektnummer O2100165562 · Stand 18.11.2026



# Attraktives Büro mit 417,32 m² Nutzfläche in Top-Lage – Nähe U6 Perfektastraße

1230 Wien

ZU VERMIETEN

## 5.254 €

| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 417 m² |
| Badezimmer | 1 |
| Objektart | Bürofläche |
| Vermarktung | Zu Vermieten |
| Objektnummer | O2100165562 |









## BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Büro mit ca. **417 m² Nutzfläche** in verkehrsgünstiger Lage im Süden Wiens. Die Fläche bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal geeignet für Unternehmen, die auf der Suche nach einem repräsentativen Standort mit guter Infrastruktur sind.

**Ausstattung:**

- Sanitäranlagen (WCs) vorhanden
- Parkplätze verfügbar
- Helle Räumlichkeiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

**Lage & Verkehrsanbindung:**
Die Immobilie befindet sich in sehr gut angebundener Lage – **nur 6 Gehminuten von der U6-Station Perfektastraße** entfernt. Zudem ist die Anbindung an das Straßennetz ausgezeichnet, was eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet.

Nettomiete: € 10,50 × 417 = € 4.378,50
Betriebskosten (Akonto): € 2,00 × 417 = 834,–
**Gesamtmiete netto: € 5.212,50**
Umsatzsteuer (20 %): € 1.042,50
**Gesamtmiete brutto: € 6.255,– / Monat**

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten → 3 × € 6255,– = **€ 18.765,–**
**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten → 3 × € 6.259,80 = **€ 18.765,– (inkl. 20 % UST)**

**Im Inserat sind teilweise Symbolbilder - wir haben an verschiedenen Standorten unterschiedlich große Büros sowie auch Lagerflächen zur Verfügung.**

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Sehr gut gelegen, nähe U6 Perfektastraße

## AUSSTATTUNG

Fernblick · Haustiere erlaubt · Neubau · vollerschlossen

## WEITERE DETAILS

| | |
|---|---|
| Top-Nummer | 1 |

| | |
|---|---|
| Bezirk | **Wien** |
| Stadtbezirk | **23. Liesing** |
| Lage | **W Süden** |
| Nettokaltmiete | **4.378,50 €** |
| Miete inkl. BK und USt. | **5.254,20 €** |
| Heizkosten in Warmmiete enthalten | **Nein** |
| Gesamtmiete | **5.254,20 €** |

## IHR ANSPRECHPARTNER

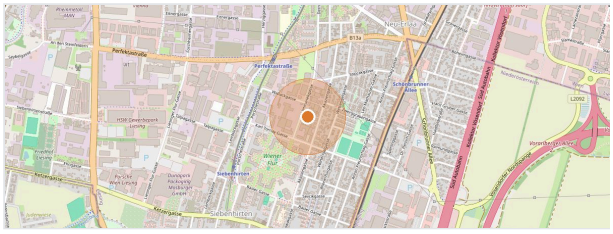


**Josef Fuhrmann**
Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=290708