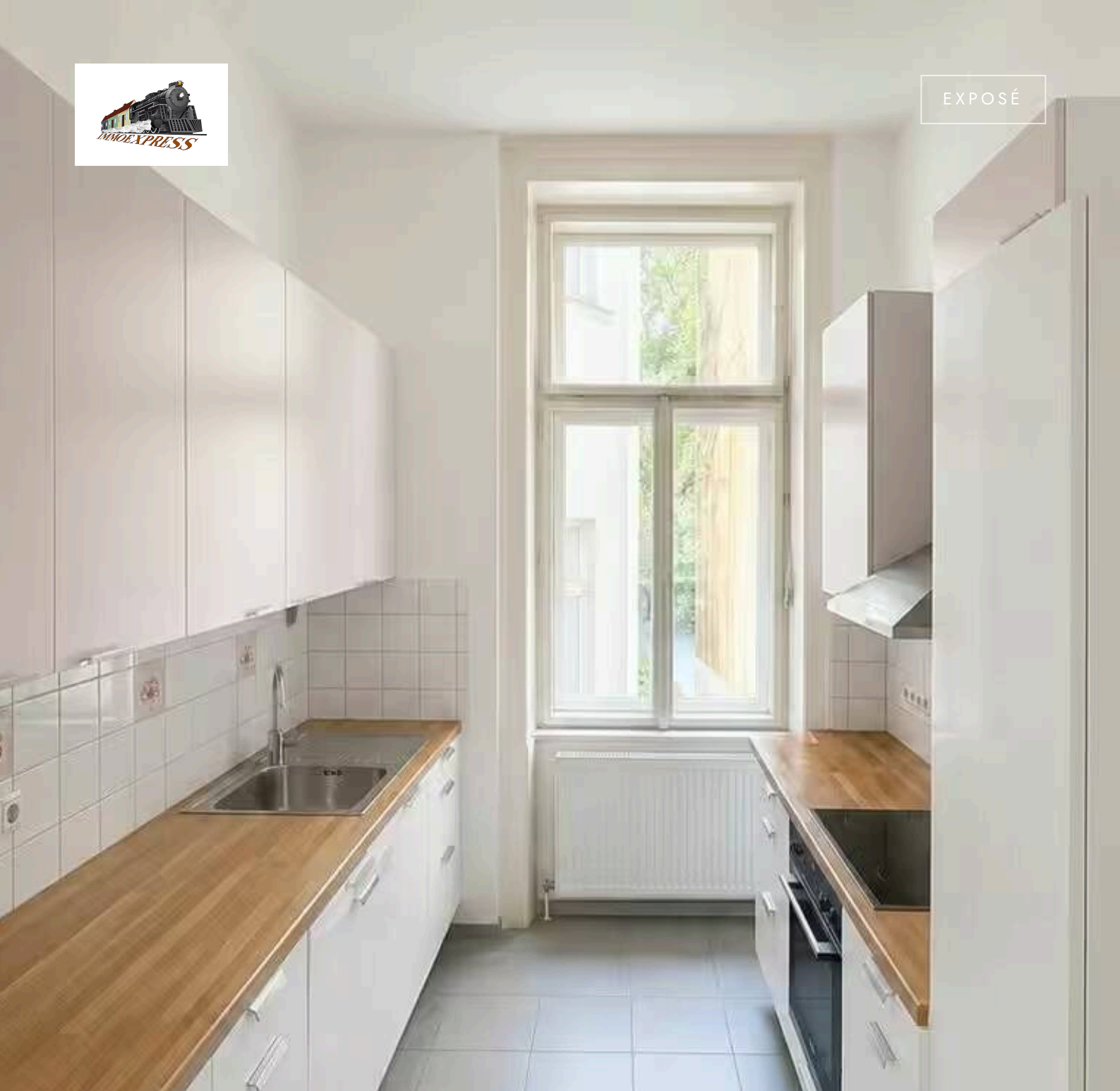




EXPOSÉ



WIEN, NEUBAU · BÜROFLÄCHE

Attraktive 124 m² Fläche in Toplage des 7. Bezirkes = Raum für Ideen = unbefristet

2.883 €

ZU VERMIETEN

124 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

4

ZIMMER

Attraktive 124 m² Fläche in Toplage des 7. Bezirkes = Raum für Ideen = unbefristet

2.883 €

ZU VERMIETEN

Wohn-/Nutzfläche	124 m ²
Zimmer	4
Objektart	Bürofläche

Vermarktung	Zu Vermieten
Objektnummer	O2100169585
Energieklasse	G

Multifunktional nutzbare Fläche in ausgezeichneter Lage – unbefristet zu mieten

Zur Vermietung gelangt eine **großzügige, vielseitig nutzbare Fläche** in **ausgezeichneter Lage** mit hervorragender öffentlicher Anbindung sowie bester Infrastruktur. Das Objekt überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss, helle Räumlichkeiten und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Fläche wird im bestehenden Zustand übergeben und ist ab sofort verfügbar. Ein **unbefristeter Mietvertrag** bietet langfristige Planungssicherheit.

Raumaufteilung:

- 4 großzügige Zimmer (seperat begehbar und ein Durchgangszimmer)
- Küche
- 1 Vorzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
- WC

Durch die großzügige Raumaufteilung bietet die Fläche **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Highlights:

- Unbefristeter Mietvertrag
- Nach Vereinbarung verfügbar
- Helle, großzügige Räumlichkeiten
- Funktioneller Grundriss
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer **gefragten, zentralen Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere

Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit und das lebendige Umfeld machen diesen **Standort besonders attraktiv**.

Einmalige Kosten:

Kaution: € 13.000,-

Hausverwaltungskosten: € 500,-

Vertragsvergebühung lt GG

Provision: 3 BMM zzgl 20% Ust.

Monatliche Kosten:

Bruttomiete inkl. BK. und inkl. 20% Ust: € 2.883,24

Hinweis:

Die gegenständliche Fläche wird als **multifunktional nutzbare Fläche** angeboten. Die Eignung für einen bestimmten **Verwendungszweck sowie die zulässige Nutzung sind vom Interessenten eigenständig mit dem Eigentümer** sowie gegebenenfalls den zuständigen Behörden abzuklären. Sämtliche Angaben erfolgen auf Grundlage der Informationen des Eigentümers. Die Immobilienmaklerin tritt ausschließlich als Vermittlerin auf und übernimmt keine Haftung für die tatsächliche Widmung oder Nutzbarkeit für einen bestimmten Verwendungszweck.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Vorhabens zu unterstützen!

Ihr Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||

v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall

verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Nebenkostenübersicht

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

Vergebührung des Mietvertrages laut §33TP5GebG

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

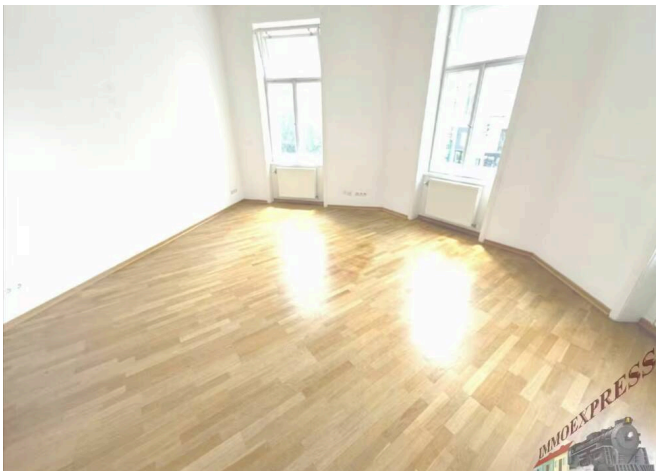
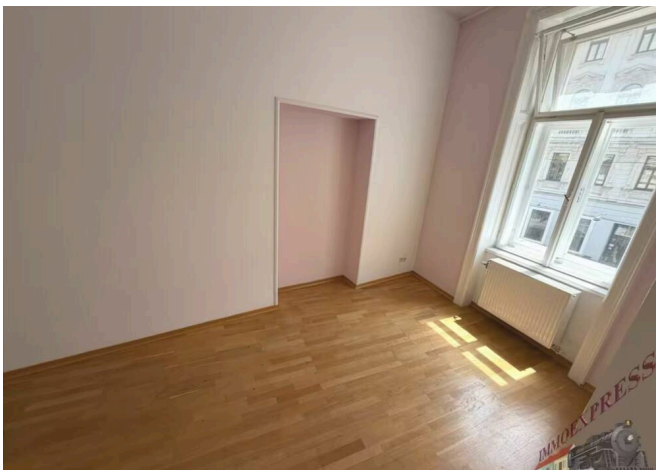
Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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.

IMPRESSIONEN



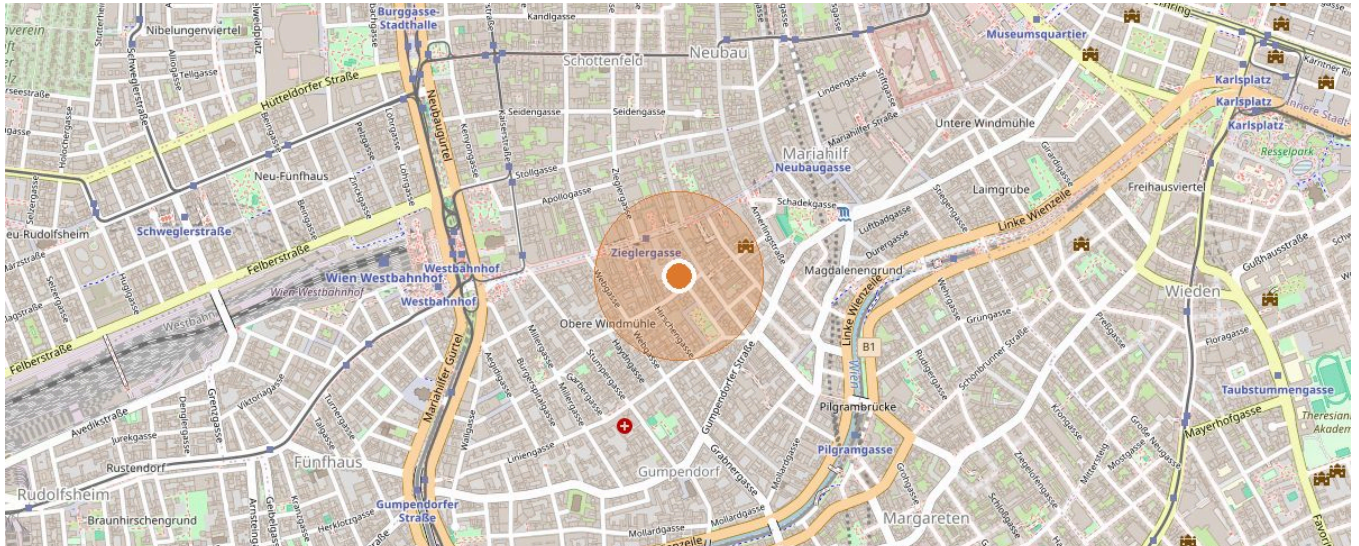


WEITERE DETAILS

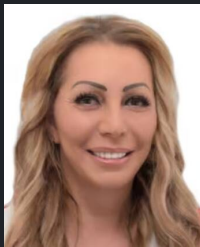
Heizungsart	Etagenheizung
Etage	1
Top-Nummer	19-20
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	7. Neubau
Lage	W Westen
Nettokaltmiete	2.108 €
Kaltmiete	2.883,24 €
Miete inkl. BK und USt.	2.883,24 €
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	294,70 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	Nein
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	294,70 €

Gesamtmierte	2.883,24 €
Gesamtkosten	2.883,24 €
Käuferprovision	3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Hinweise zu den Preisen	inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK
Vergebührung	lt GG
Kaution	EUR Überweisung
Gesamtfläche	124 m²
Sonstige Fläche	124 m²
Heizart	Gas
Bodenbelag	Parkett
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1070 Wien, Neubau · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Verena Latinovich

Mobil: +43 660 48 07 274

E-Mail: v.latinovich@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100169585 · Stand 30.10.2026

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.