



EXPOSÉ



WIEN, MEIDLING · SUPERFICIE DE OFICINAS

**Exklusive Luxus- Dachterrassen-
Atmosphäre- großzügige Fläche mit
direktem Liftzugang, Wintergarten,
Klimaanlage und Wellnessbereich**

3.818 €

EN ALQUILER

240 m²

SUPERFICIE

5

HABITACIONES

Exklusive Luxus- Dachterrassen-Atmosphäre- großzügige Fläche mit direktem Liftzugang, Wintergarten, Klimaanlage und Wellnessbereich

3.818 €

EN ALQUILER

Superficie	240 m ²	Oferta	En alquiler
Habitaciones	5	Referencia	O2100170128
Tipo de inmueble	Superficie de oficinas		

Exklusive Dachterrassen-Atmosphäre im Dachgeschoß- großzügige Fläche mit direktem Liftzugang, Wintergarten und Wellnessbereich

Mögliche Termine Besichtigungen vom Vormieter freigegeben:

Mittwoch, 28.10 ab 15h bis Freitag, 30.10 um 10h

Sonntag, 1.11., ab 15h bis Samstag, 7.11. um 10h

Montag, 9.11. , ab 15h bis Mittwoch, 11.11. um 10h

Dienstag, 24.11., ab 15h bis Sonntag, 29.11. um 20h

Ein **außergewöhnliches Objekt** mit **hochwertiger Ausstattung**, großzügigem Raumgefühl und besonderem Ambiente!

Diese exklusive Dachgeschoßfläche beeindruckt durch ihre weitläufigen Räumlichkeiten, ihre stilvolle Ausstattung und zahlreiche architektonische Besonderheiten. Die Gesamtnutzfläche beträgt laut Angaben der Eigentümerseite **ca. 240 m²**.

Ein besonderes Highlight ist der **direkte Liftzugang** bis in das Dachgeschoß. Dadurch gelangen Sie bequem unmittelbar in die Fläche. Zusätzlich steht ein weiterer, fußläufiger Zugang zur Verfügung.

Früher (siehe Fotos) befand sich ein Luxus Airbnb Objekt in den Räumlichkeiten.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Exklusive Dachgeschoßlage
- Direkter Liftzugang in die Fläche
- Zusätzlicher Zugang über einen Stiegenaufgang möglich
- Großzügige, vielseitig gestaltbare Räumlichkeiten
- Hochwertige Designküche mit imposanter Kücheninsel
- Küche mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Heller, innenhofseitiger Wintergarten
- Klimaanlage in mehreren Räumen

- Sonnenschutz und Jalousien
- Stilvoller, sanierter Kamin
- Zwei Badezimmer
- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna
- Badewanne mit Blick zum Himmel
- Doppelwaschbecken und Dusche
- Zusätzliche separate Toilette
- Wirtschaftsraum mit Gasheizungsanlage

GROSSZÜGIGE RÄUMLICHKEITEN MIT BESONDEREM CHARAKTER

Über den direkten Liftzugang gelangt man unmittelbar in das Dachgeschoß. Alternativ ist die Fläche über einen weiteren Zugang zu Fuß erreichbar.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich ein zusätzliches geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

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: € 10.000,-

Einmalige Hausverwaltungskosten/BKE : € 500,-

Vertragsvergebühung lt GG

Provision: 3 BMM zzgl 20% Ust.

Monatliche Kosten:

Bruttomiete inkl. BK. und inkl. 20% Ust: € 3.818,18

Strom und Gas sind extra zu entrichten

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.

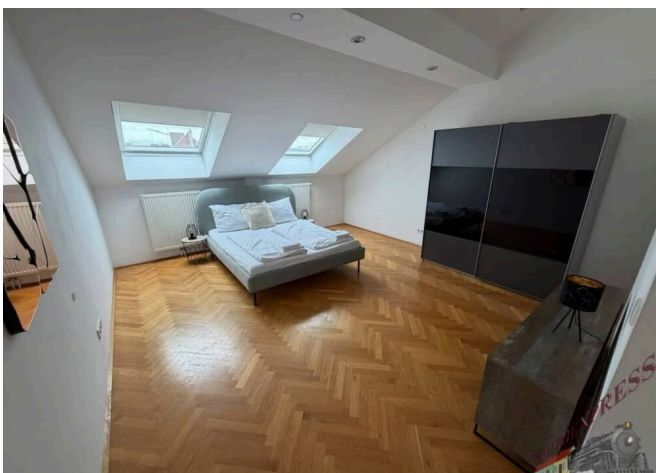
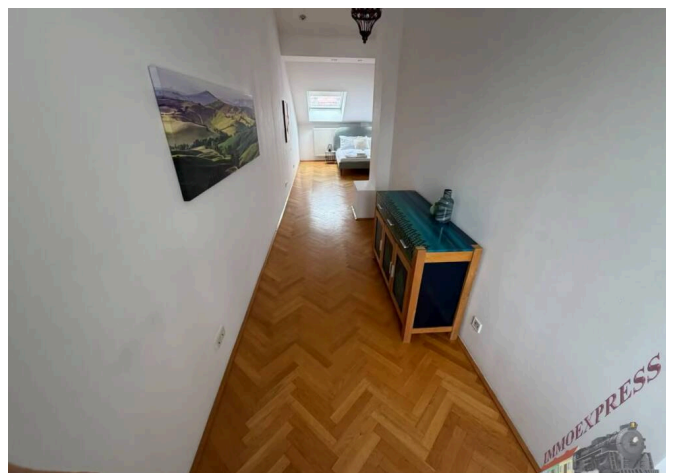
Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

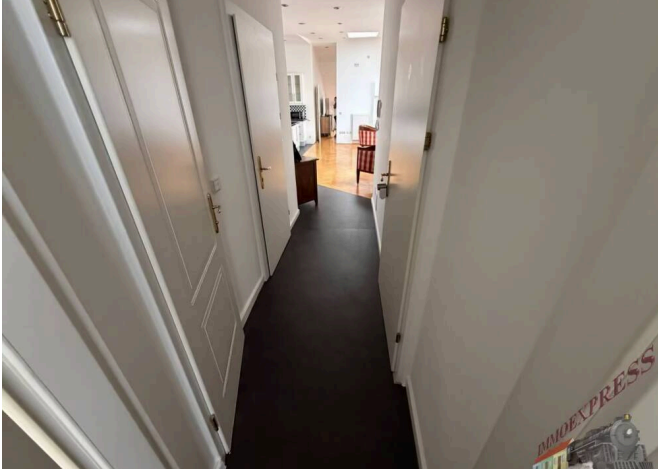
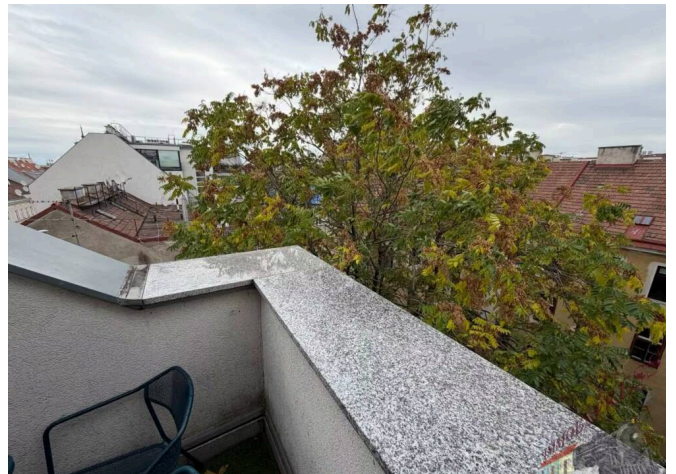
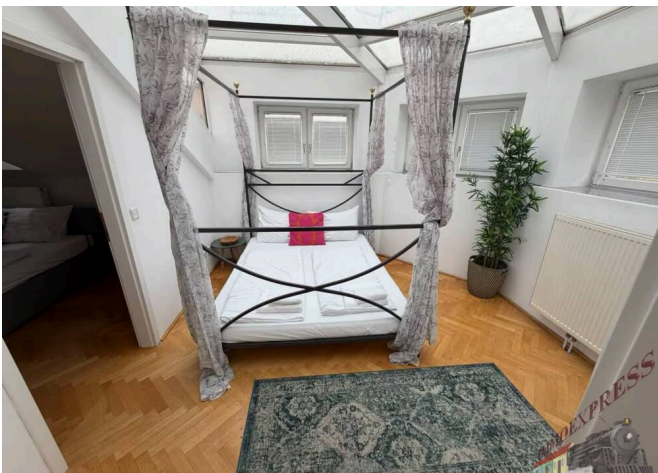
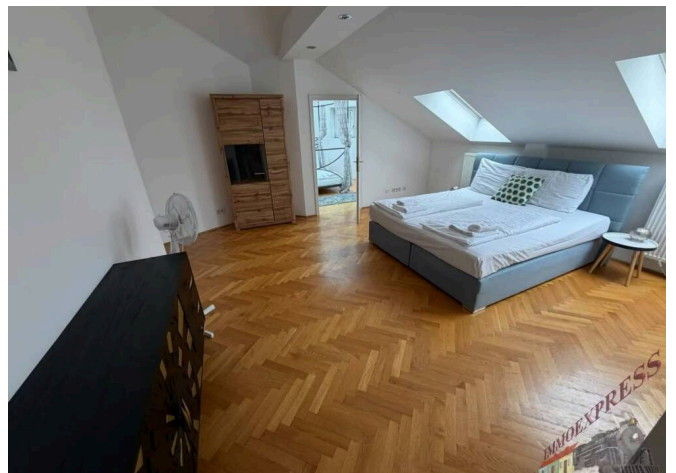
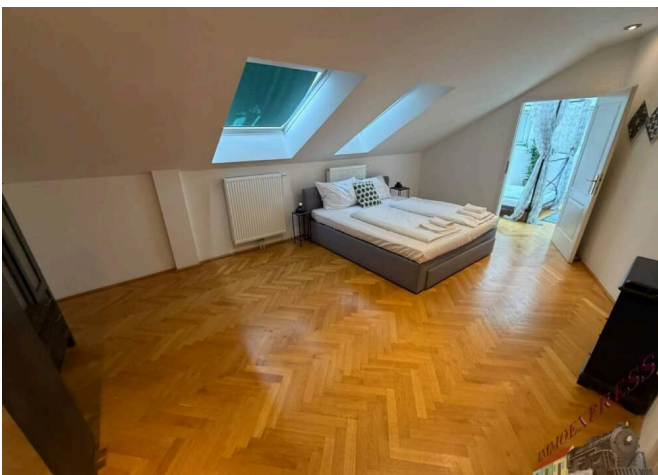
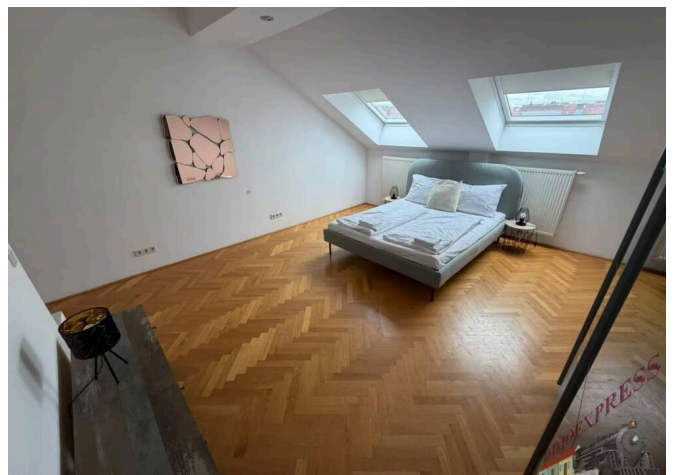
Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Aire acondicionado

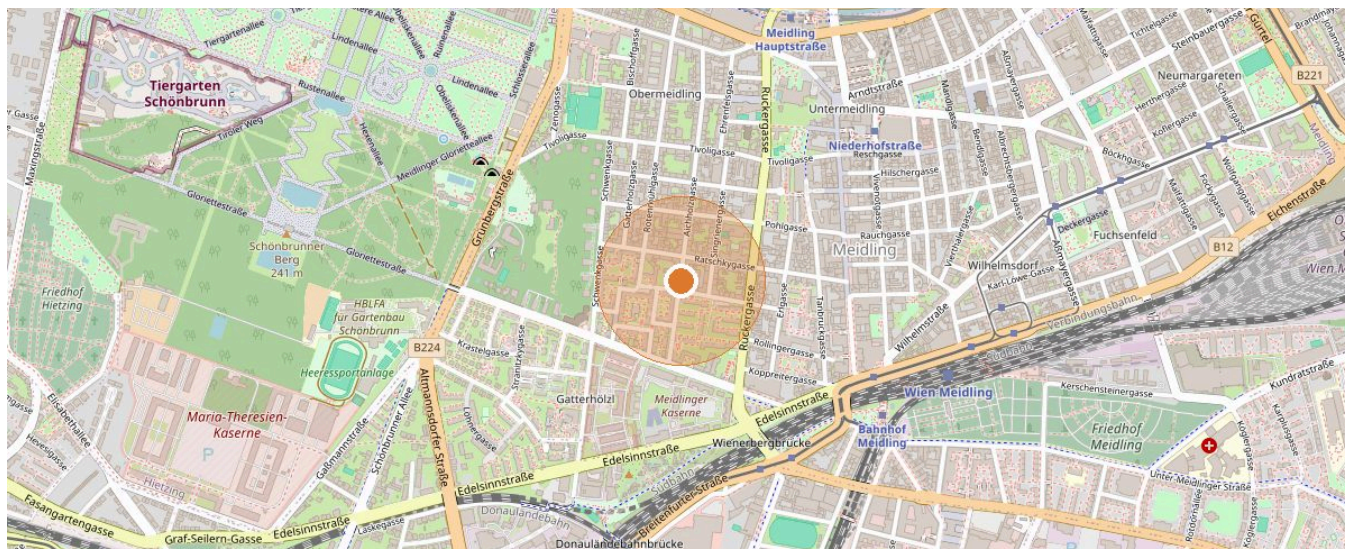
— Ascensor de pasajeros

MÁS DETALLES

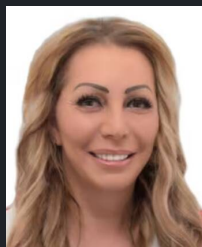
N.º de puerta (Top)	35
Distrito	Wien
Barrio	12. Meidling
Ubicación	W Süden
Alquiler neto sin gastos	2.400 €
Alquiler sin gastos	3.818,18 €
Alquiler con gastos e IVA incluidos	3.818,18 €
Gastos de comunidad mensuales	781,82 €
Calefacción incluida en el alquiler	No
Gastos de explotación sin IVA	781,82 €

Alquiler total	3.818,18 €
Costes totales	3.818,18 €
Comisión del inquilino	3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Observaciones sobre el precio	inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK
Fianza	EUR Überweisung
Superficie total	240 m²
Superficie comercial	240 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Disponible a partir de	01.12.2026

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1120 Wien, Meidling · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Verena Latinovich

Móvil: +43 660 48 07 274

Correo: v.latinovich@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170128 · Fecha 30.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.