

## **Büro- und Lagerflächen im 23. Bezirk zu mieten**



Büro

**Objektnummer: 10911966\_1**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 553,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 97,53 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,02                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 7.392,50 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 5.806,50 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 6.796,37 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 10,50 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 989,87 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 331,80 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0153473 -500 382

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





## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche direkt neben der U6 in 1230 Wien zu mieten Die modernen Büros befindet sich in einem charmanten älteren Neubau, der durch zeitlose Architektur und solide Bauweise besticht. Das Gebäude ist ideal an die U6 angebunden, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Geschäftspartner gewährleistet. Die Nähe zur U-Bahn-Station erleichtert nicht nur den täglichen Arbeitsweg, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Büroräume sind geräumig, gut belichtet und bieten Flexibilität für individuelle Einrichtungskonzepte. Die zeitlose Gestaltung erlaubt es, die Räume nach den eigenen Bedürfnissen anzupassen und so eine inspirierende Arbeitsumgebung zu schaffen. Verfügbare Bürofläche: Stiege 2 1.OG, Top BL 1.01, ca. 128,42 m<sup>2</sup> (ab 01.06.2025) 1.OG, Top BL 1.05, ca. 553 m<sup>2</sup> (ab sofort)

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 10,50 Betriebskostenkonto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 1,79

Heizkosten/m<sup>2</sup>/Monat: € 0,60 Verfügbare Lagerflächen: Stiege 2 UG (Keller), Top KG 2, ca. 96 m<sup>2</sup> (ab 01.09.2025) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 7,50 Betriebskostenkonto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 1,79 Es können Außenstellplätze je nach Verfügbarkeit zu je € 50,00/Monat netto angemietet werden.