Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

MODERNE BÜROFLÄCHE - BESTE VERKEHRSANBINDUNGEN

ÜBERBLICK

Objekt ID:	46038
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 12.,Meidling
Ort:	Wien 12.,Meidling
Verkehrsanbindung:	Badner Bahn, S-Bahn, U 6, Linie 62

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 11.667,36
Miete (ex. USt):	€ 7.225,20
Betriebskosten (ex. USt):	€ 2.497,60
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 11.667,36
USt gesamt:	€ 1.944,56
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	446,00 m²
Nutzfläche ca.:	446,00 m²

DETAILDATEN

Im 5. Obergeschoß erfolgreich arbeiten! 11 Räume - flexibel gestaltbare Mietbereiche!
Mit dem Auto nur 7 Minuten zur Wiener Südosttangente. Der Autobus hält direkt vor der Bürotür. Zu Fuß nur 4 Minuten zu U-Bahn, Straßenbahnen, Schnellbahnen und internationalen Zügen: Die perfekte Verkehrsanbindung ist einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren.

Weitere freien Flächen:

5.OG/2E Büro 446 m² sofort
2.OG/BT3 1+3 Büro 1141 m² teilbar (561 m² + 580 m²) ab 8/2025

Ausstattung:

Foyer
Außenliegender Sonnenschutz
Luftwechsel 2-fach/Std. (Büroräume)
Luftwechsel 6-fach/Std. (Meetingräume)
Doppelboden, abgehängte Decke
Gipskartonständerwände

Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Baujahr:	2004
Zimmer:	11
Stockwerk:	5
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl WCs:	4
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	44,77 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,027

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Lift	✔
Keller	✔
Tiefgarage	✔
Klimaanlage	✔
Isolierfenster	✔

Zutrittskontrolle
Betriebsrestaurant
Fenster mit Isolierverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz
Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur

Objektbeschreibung
Das Areal am Wienerberg liegt im zwölften Wiener Gemeindebezirk und zählt in Wien zu den neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten. Das EURO PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmbstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“.
Die zentrale und verkehrsgünstige Lage am Wienerberg ist für Individual- und öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Mit dem Auto erreicht man das EURO PLAZA sowohl von Norden als auch vom Süden kommend über die Süd-Ost-Tangente. Auch die Anbindung aus dem Westen über Schönbrunner Straße und Ruckergasse versprechen eine sehr gute Erreichbarkeit.

Das 2004 errichtete Bürogebäude ist Teil des Offices Parks EURO PLAZA, der zu den modernsten Wiens zählt. Das Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rd. 18.700 m² Büro verfügt über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernste Ausstattung entsprechen.

Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem. Im Bürogebäude befindet sich ein Betriebsrestaurant.

Bei größeren Freiflächen bieten wir auch die Möglichkeit an, die Bürogröße individuell nach Ihren Anforderungen und Wünschen zusammenzustellen

-.5 Obergeschoße
- 3 Untergeschoße mit Lagerflächen und Garage
-738 PKW_Stellplätze
- Lastenaufzüge in jedem Gebäude und großzügige Anlieferzonen
- Zutrittskontrolle
- Betriebskantine
- Hoher Nutzen durch integriertes Office Park Konzept

Büroausstattung:

Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außen liegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanische Be- und Entlüftungssystem
-.Außenliegenden Sonnenschutz
- 2facher Luftwechsel in Büroräumen
- 6facher Luftwechsel in Meetingräumen
- Doppelboden, abgehängte Decke
- Gipskartnständerwände mit Mineralfilzeinlagen
- Größtmögliche Flexibilität im Innenausbau

Technische Ausstattung:

Heizung: Fernwärme Wien
Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung aller Räume
Kühlung: Zugluftfreie Kühlung mittels Kühlbalken
Sicherheit: Brandmeldeanlage vorhanden

Heizung: Fernwärme Wien
Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung aller Räume
Kühlung: Zugluftfreie Kühlung mittel Kühlbalken
Sicherheit: Brandmeldeanlage vorhanden

Energieausweis: HWB: 45 kWh/m2a

Nettomiete pro m2: Eur 16,20: Eur 7.225,20
Nebenkosten: 5,60 Eur pro m2: Eur 2.497,60
Miete (exkl. MWSt): Eur 9.722,80

Kaution: 6 Monatsmieten | Sparbuch oder Bankgarantie

Für Fragen und eine Besichtigung nehme ich mir gerne Zeit.

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. +43 69911942229

EG
WWW.IMMOVOS.AT

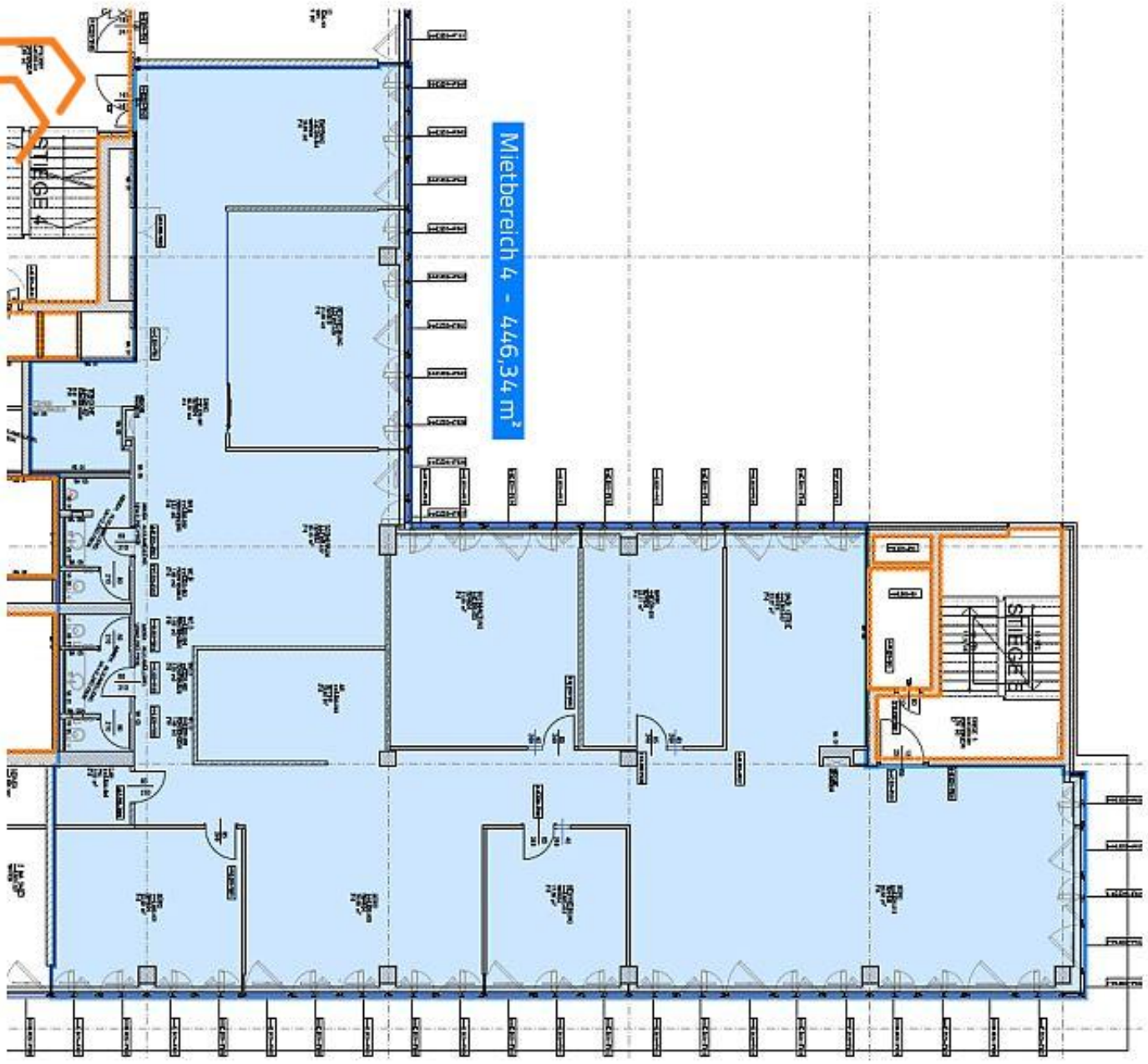
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

PHILIPS
WWW.IMMOVOS.AT


Mietbereich 4 - 446,34 m²
STIEGE