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: 09. 09. 2026

*RUHELAGE - BARRIEREFREI - GENÜGEND STELLPLÄTZE!***

ÜBERBLICK

Objekt ID:	46368
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	U 4 U 6
Verkehrsanbindung:	U4, U6

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 1.770,41
Miete (ex. USt):	€ 1.200,09
Betriebskosten (ex. USt):	€ 275,25
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.770,41
USt gesamt:	€ 295,07
Kaution:	3 MM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	110,10 m²
Nutzfläche ca.:	110,10 m²

5. LIFTSTOCK
3 Arbeitsräume, zentral begehbar
größere Küche
2 Toiletten im Stiegenhaus vor dem Zugang
1 Abstellraum

U 6-Nähe und U 4-Nähe - genügend Parkplätze!
Autobus: 12 A
Nähe des Margaretengürtels, direkt an der Ecke zur Westausfahrt Wiens.
Durch diese Lage und der schnellen Erreichbarkeit des Grünen Berges ist auch die A2-Südautobahn sehr gut erreichbar.
Das Zentrum Wiens ist somit sowohl öffentlich, als auch mit dem PKW nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die innerstädtisch oft schwierige Parkplatzsituation ist durch die hauseigene Tiefgarage und den Kurzparkplätzen nahezu optimal geklärt.

Öffentliche Anbindung:
Je zwei Stationen der U-Bahnlinie U4 (Margaretengürtel

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Baujahr:	2001
Zimmer:	3
Stockwerk:	5
Stellplätze Tiefgarage:	5
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	32 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,8

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Einbauküche	✔
Lift	✔
Garage	✔
Parkplatz	✔
Tiefgarage	✔
Klimaanlage	✔
Isolierfenster	✔

und Längenfeldgasse) und der U-Bahnlinie U6 (Längenfeldgasse und Gumpendorferstraße)
Auch diverse Straßenbahn- und Autobuslinien sind fußläufig erreichbar.
Der Wiener Westbahnhof und die Mariahilfer Straße sind mit der U6 oder sogar zu Fuß zu erreichen.
- Straßenbahn: 6, 18
- Bus: 12A

Hauptmietzins ab € 10,90 netto exkl. BK

Betriebskosten ab € 2,50 netto

Das Bürocenter Wienzeile liegt zentral in Innenstadt- und Gürtelnähe mit einer optimalen Verkehrsanbindung. Über die Wiener Westeinfahrt ist der Standort mit dem Auto leicht zu erreichen, die beiden Stationen Margaretengürtel und Längenfeldgasse der U4 befinden sich fußläufig in nur wenigen Minuten Entfernung.

Die Bürofläche befindet sich im 5. Obergeschoss, ist ausgebaut und gekühlt.

Bei Bedarf können Dauerparkplätze um € 110,00 netto pro Stück und Monat in der Tiefgarage angemietet werden.

Kundenparkplätze im EG können 2 Stunden gratis genutzt werden, danach je angefangene halbe Stunde € 2,00 - maximal € 10,00 pro Tag.

Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung, Kühlung, Wasser: Eur 1,90 zzgl. USt + Eur 0,80 Strompool zzgl. USt

Ausstattung:
* modernes adaptiertes Gebäude
* Fassade: moderne Fassade
* Sonnenschutz: Ja
* Lifte: Ja
* Kühlung: 4-Leiter-Fan Coils
* Heizung: 4-Leiter-Fan Coils
* Kabelführung: Kabelkanäle
* IT-Verkabelung: CAT 7-Verkabelung, LWL, Glasfaseranbindung
* Bodenbelag: Linoleum
* Teeküchen eingerichtet: Ja
* Gebäudesicherheit: chipgesteuerte Zutrittskontrolle, digitale Videoüberwachung
* Parkplätze: im Haus

Anmerkung:

* repräsentativer Eingang
* Marmorstiegenhaus
* Fenster öffenbar
* Tiefgarage mit Waschstraße
* flexible Raumteilung ist möglich
* Notstromversorgung (Zusatzausstattung)
* Denzel Car Sharing
* 12 m² Werbeleuchtkästen Richtung Wienzeile (Zusatzausstattung)
* LKW Zu- und Abfahrt
* BUS-Installation
* begrünter Innenhof

Verfügbarkeit: ab sofort, Wände werden frisch ausgemalt übergeben

Infrastruktur:
Mehrere Ärzte, Gastronomie-Lokale, Bankfilialen und ein Supermarkt befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte
Frau Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 0699 11 94 22 29.

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

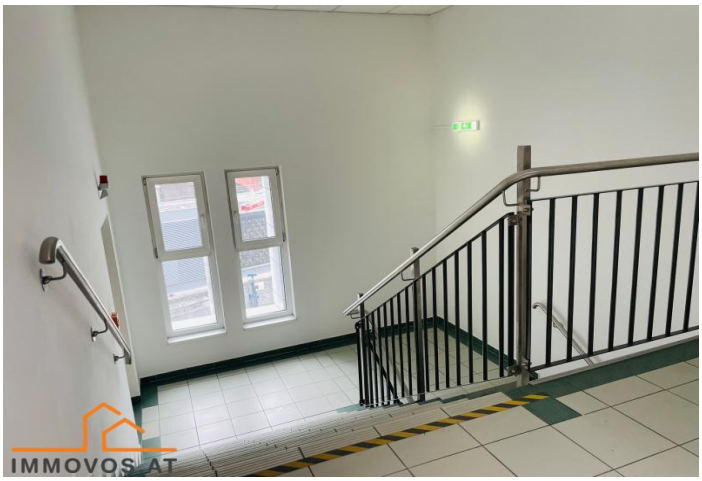
IMMOVOS.AT

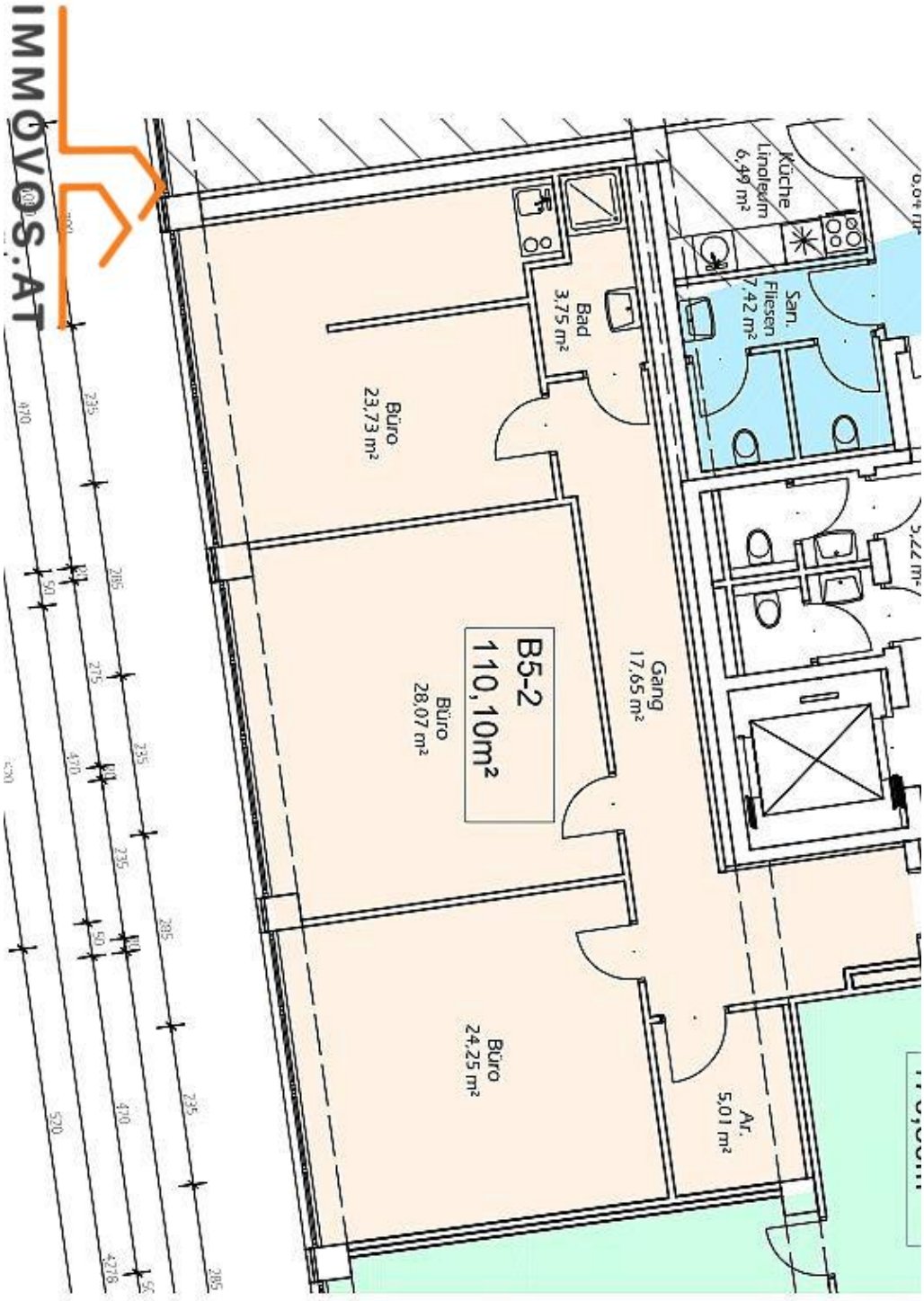
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT
Küche
Linoleum
6,49 m²
San.
Fliesen
7,42 m²
Bad
3,75 m²
Büro
23,73 m²
B5-2
110,10m²
Büro
28,07 m²
Gang
17,65 m²
Büro
24,25 m²
Ar.
5,01 m²