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: 07. 11. 2026

*U 4 U6 - BARRIEREFREI - GENÜGEND STELLPLÄTZE!***

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47325
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	U 4 U 6
Verkehrsanbindung:	U4, U6

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 8.991,00
Miete (ex. USt):	€ 6.049,50
Betriebskosten (ex. USt):	€ 1.443,00
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 8.991,00
USt gesamt:	€ 1.498,50
Kaution:	3 MM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	555,00 m²
Nutzfläche ca.:	555,00 m²

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 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

DETAILDATEN

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

AUSSTATTUNG:

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

mit der U6 oder sogar zu Fuß zu erreichen.

Büronutzflächen:
C2-2 555 m2
C1-2 747 m2

Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung, Kühlung, Wasser:
Eur 2,60 zzgl. USt + Eur 0,80 Strompool zzgl. USt

Ausstattung:
* modernes adaptiertes Gebäude
* Fassade: moderne Fassade
* Sonnenschutz: Ja, wird adaptiert
* Blendschutz: Nein
* Lifte: Ja
* Kühlung: 4-Leiter-Fan Coils
* Heizung: 4-Leiter-Fan Coils
* Lüftung: Ja, in den Konferenzräumen der Büros
* Kabelführung: Kabelkanäle
* IT-Verkabelung: CAT 7-Verkabelung, LWL, Glasfaseranbindung
* Bodenbelag: Teppich
* Teeküchen eingerichtet: Ja
* Portier: 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
* Facility Management (10/5)

Verfügbarkeit:
* nach Mieterausbau

Infrastruktur:

Mehrere Ärzte, Gastronomie-Lokale, Bankfilialen und ein Supermarkt befinden sich nur wenige Gehminuten

entfernt.

Dauerparkplätze können um Eur 110,- netto pro Stellplatz in der Tiefgarage angemietet werden. Kundenparkplatz im EG, 2 Stunden gratis, danach je angefangene halbe Stunde €ur 2- - maximal €ur 10 pro Tag

3 Monatsmieten Provision zzgl. USt

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

Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT
B2: 436m²
B1: 475m²
A2: 244m²
C2: 555m²
C1: 208m²
A1: 325m²
D: 723m²