



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

267m² vielseitig zu nutzende Bürofläche



Objekt Nr.: 27417
Erwerbsart: Miete
Immobilienart: Büros
Objektart: Büro

Bundesland: Wien
Bezirke: Wien 22., Donaustadt
PLZ / Ort: 1220 Wien

*Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Kontakt

Uta Redlich
Tel: +43 1 328 8818-0
Mobil: +43 680 21 25 373
Fax: +43 1 328 8818-60
E-mail: redlich@expat-consulting.com



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

Beschreibung

Das Büro befindet sich im 1. Stock einer Gewerbeimmobilie.

Es ist topgepflegt und sehr hell, mit einladendem Empfang, Pausenraum mit Teeküche (33m²) und 3 weiteren Räumen (112m² und 66m², jeweils mit großer Fensterfläche und 29m² Magazin)

2 WCs, jeweils mit eigenem Vorraum.

Bei Bedarf können die Räume z.B. in kleinere Behandlungszimmer untergliedert werden; das Magazin könnte z.B. auch als Dusche oder Umkleide genutzt werden.

Der 112m² große Raum mit Beamer war bislang Vortrags- und Seminarraum.

Die Anlage ist alarmgesichert und mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

2 Parkplätze, mehr n.V.

Lage:

Beste Anbindung über S2, A22, A5, A23, U1 Aderklaaer Straße (600m)

Benachbarte Frequenzbringer: IKEA, XXXLUTZ, KIKA, HOFER

Grüner Energieausweis: 59,35 kWh/m²a

Verfügbar ab 1.1.2027

Miete inkl. Heizung: 4970 Euro zzgl. MWST

Betriebskosten inkl. Strom und Wasser: 723 Euro zzgl. MWST

Mietdauer: unbefristet

Kündigungsverzicht: 5 Jahre, danach jährlich kündbar

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Kontakt:

Mag. Uta Redlich

Expat-Consulting GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





Graben 7/8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





EXPAT CONSULTING

Real Estate & Relocation Services GmbH

Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com