

**Neubauprojekt/Erstbezug | Energieeffizienz durch
Luftwärmepumpe - 3fach Verglasung - Fußbodenheizung |
ca. 120m² Dachterrasse | Hochwertige Ausstattung**



Objektnummer: 15222

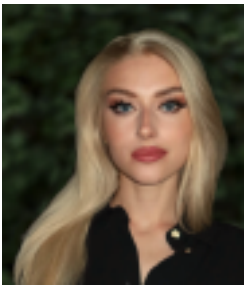
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,30 m ²
Nutzfläche:	84,30 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.272,93 €
Kaltmiete	1.272,93 €
Miete / m²	15,10 €
USt.:	254,59 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

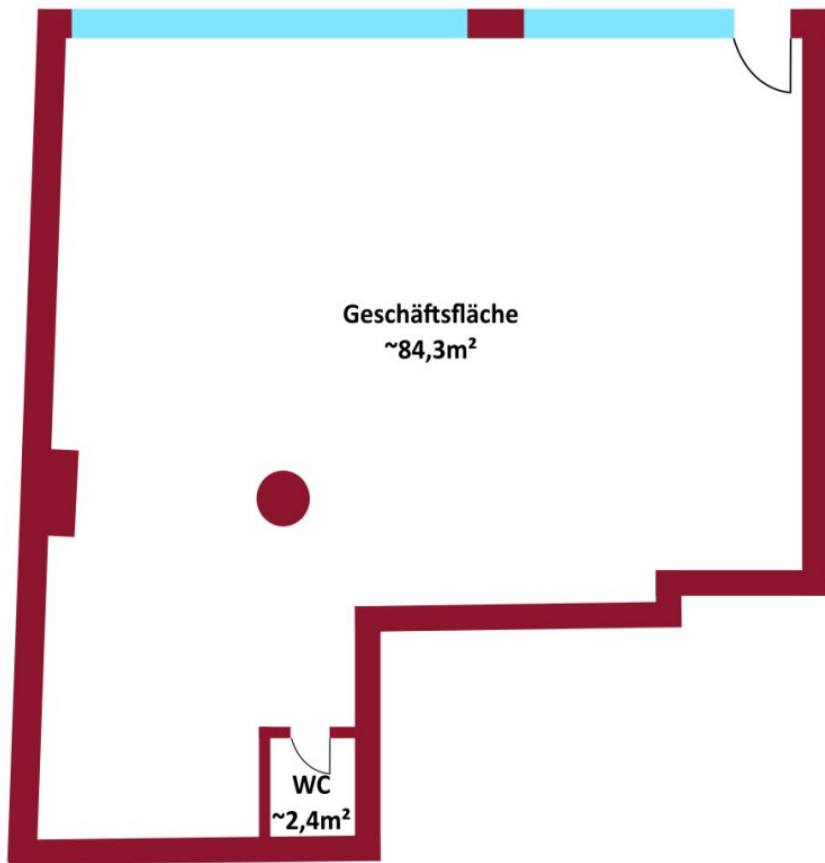
Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098



Geschäftsfläche
~84,3m²

WC
~2,4m²



Objektbeschreibung

Das kurz vor Fertigstellung stehende **Neubauprojekt** in der Breitenfurter Straße 280 liegt in einem beliebten Wiener Wohngebiet mit einer guten Anbindung: Die Buslinien 60A sowie 62A und 66A ermöglichen schnellen Zugang zum Bahnhof Atzgersdorf und zum Verkehrsknoten Meidling, während die nahe S-Bahn-Station Wien Liesing direkte Verbindungen ins Zentrum bietet. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und medizinische Versorgung – ideal für Wohnen und Arbeiten mit Natur in Reichweite.

Ab Februar/März sind **fünf Wohnungen** und **zwei Büros schlüsselfertig** zur Anmietung verfügbar. Die Wohnungen mit Größen von ca. 49,9 bis ca. 75,9 m² bieten hohen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse. Die Büros mit ca. 82,8m² und ca. 84,3 m² überzeugen durch großzügige, offene Flächen. Zusätzlich steht allen Bewohnern eine ca. **120 m² große Gemeinschafts-Dachterrasse** mit Panoramablick zur Verfügung.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Ziegelmassiv-Bauweise
- Hochwertige Mehrfachverglasung bei allen Glaselementen
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Energieeffiziente Zentral- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Edler Holzparkettboden
- ca. 120 m² Gemeinschafts-Dachterrasse
- Kellerabteile von ca. ca. 2,5 m²

Fertigstellung Februar/März 2025

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen und Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Im nahezu fertiggestellten Neubauprojekt in der **Breitenfurter Straße 280** erwartet Sie ein hochwertiges Büro mit einer **Nutzfläche von ca. 84,3 m²**, ideal für moderne Arbeitskonzepte. Die großzügige, offene Raumgestaltung ermöglicht maximale Flexibilität, um Ihre individuellen Anforderungen an einen Arbeitsraum zu erfüllen.

Raumaufteilung:

- **Geschäftsfläche:** ca. 81,9 m² – perfekt für offene Arbeitsplätze, Teamarbeit oder individuelle Einteilungen
- **WC:** ca. 2,4 m² – gut zugänglich und praktisch integriert

Ausstattung:

- **Große Panoramafenster** für helle und inspirierende Arbeitsbereiche
- **Fußbodenheizung** und **Luftwärmepumpe** für energieeffizientes Heizen
- Edler **Eichenholzparkettboden** für eine stilvolle Atmosphäre
- Aufzug bis zur ca. **120 m² Gemeinschafts-Dachterrasse** mit Panoramablick

- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

monatliche Kosten:

Miete inkl. Betriebskosten: 1272,93 € + 20% USt.

Die **Beheizung** und die **Warmwasserversorgung** erfolgt über die effiziente **Zentral-Luftwärmepumpe**. Es wird monatlich zur Miete ein Aconto von € 1,20/m² verrechnet und einmal jährlich auf Basis des Eigenverbrauchs abgerechnet.

Fertigstellung Februar/ März 2025

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen und Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap