

Charmante Räumlichkeiten in Hietzinger Bestlage - | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23505

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattmangasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	44,00 m ²
Bürofläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	748,00 €
Kaltmiete	814,00 €
Betriebskosten:	66,00 €
USt.:	156,20 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



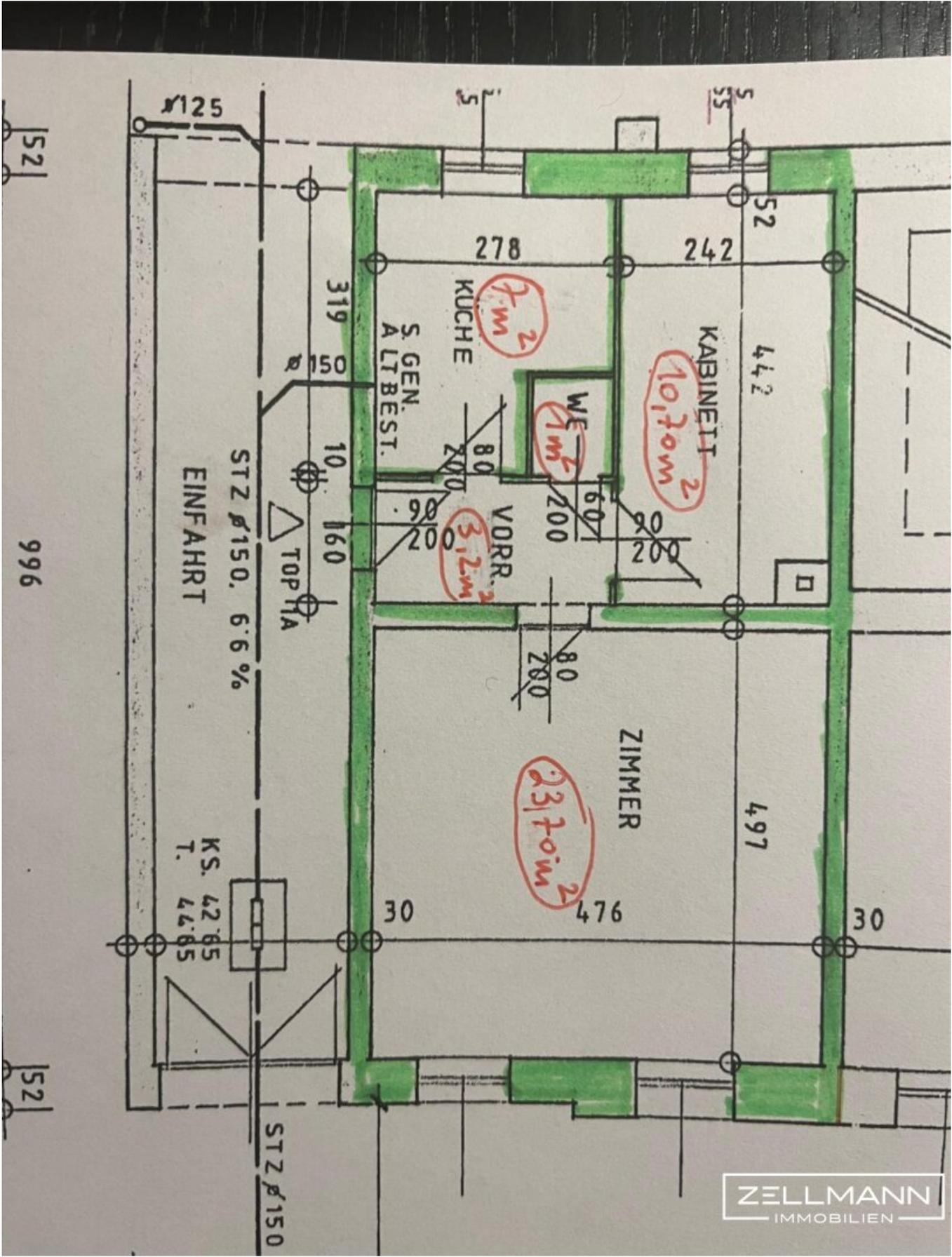
Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Objektbeschreibung

Rückzugsort mit Licht und Ruhe: Kreatives Arbeiten in einem stilvollen Biedermeierhaus

In einem traumhaften, 200 Jahre alten Biedermeierhaus im Herzen des 13. Bezirks in Wien wird ein Teil des Erdgeschosses zur Vermietung angeboten. Diese lichtdurchfluteten und atmosphärischen Räumlichkeiten bieten den idealen Rahmen für alle, die einen ruhigen und inspirierenden Ort zum Arbeiten, kreativen Schaffen oder als Homeoffice suchen. Hier vereinen sich stilvolles Ambiente mit praktischer Funktionalität zu einer perfekten Symbiose.

Raumaufteilung und Ausstattung

Einladender Vorraum

Der freundliche Eingangsbereich eignet sich hervorragend als Empfang oder Ruhezone und schafft eine angenehme Atmosphäre für konzentriertes Arbeiten.

Praktische Küche mit Extras

Die kompakte, funktionale Küche verfügt zusätzlich über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Eine optische Trennung kann bei Bedarf vorgenommen werden.

Separate Toilette

Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Hauptnutzflächen

Raum 1 (23,70 m²) – Arbeiten mit Blick ins Grüne

Dieser großzügige, lichtdurchflutete Raum bietet eine inspirierende Aussicht in den liebevoll gepflegten Garten. Perfekt für kreatives Arbeiten, konzentriertes Homeoffice oder eine künstlerische Nutzung.

Raum 2 (10,7 m²) – Ruhe und Fokus

Hofseitig gelegen, bietet dieser Raum absolute Stille und eine ideale Umgebung für konzentrierte Arbeit oder als privates Refugium.

Highlights der Immobilie

- Ruhige und idyllische Lage.
- Helle, offene Räume mit einer besonders angenehmen Atmosphäre.
- Perfekt geeignet für kreative Berufe, Homeoffice oder Rückzugsort.

- Wunderschöner Blick in den Garten und absolute Ruhelage.
- Effiziente Raumaufteilung für ein produktives Arbeitsumfeld.

Lage und Umgebung

Dieses geschichtsträchtige Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens und bietet eine perfekte Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit. Die grüne Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen diesen Ort besonders attraktiv. Hier finden Sie die ideale Kombination aus Inspiration, Komfort und Effizienz – ein Rückzugsort, der zum Arbeiten, Kreieren und Wohlbefinden einlädt.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap