

Attraktive Büro-Fläche mit grünem Innenhof in repräsentativem Gebäude



Objektnummer: 617

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate
Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	119,92 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaltmiete (netto)	1.798,80 €
Kaltmiete	2.062,62 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	263,82 €
USt.:	412,52 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

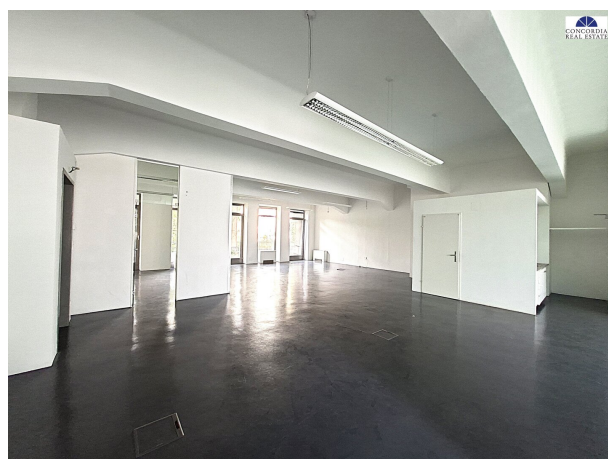
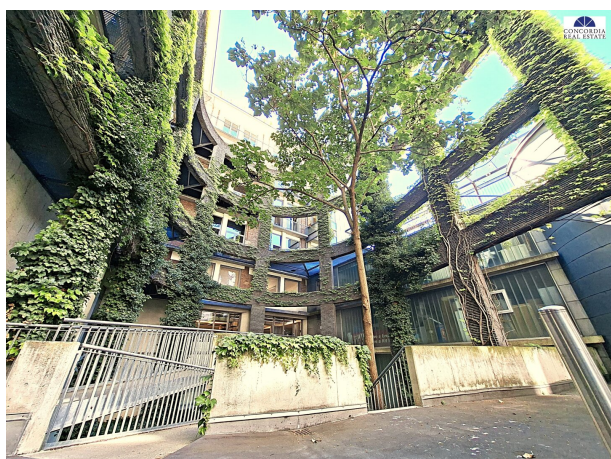
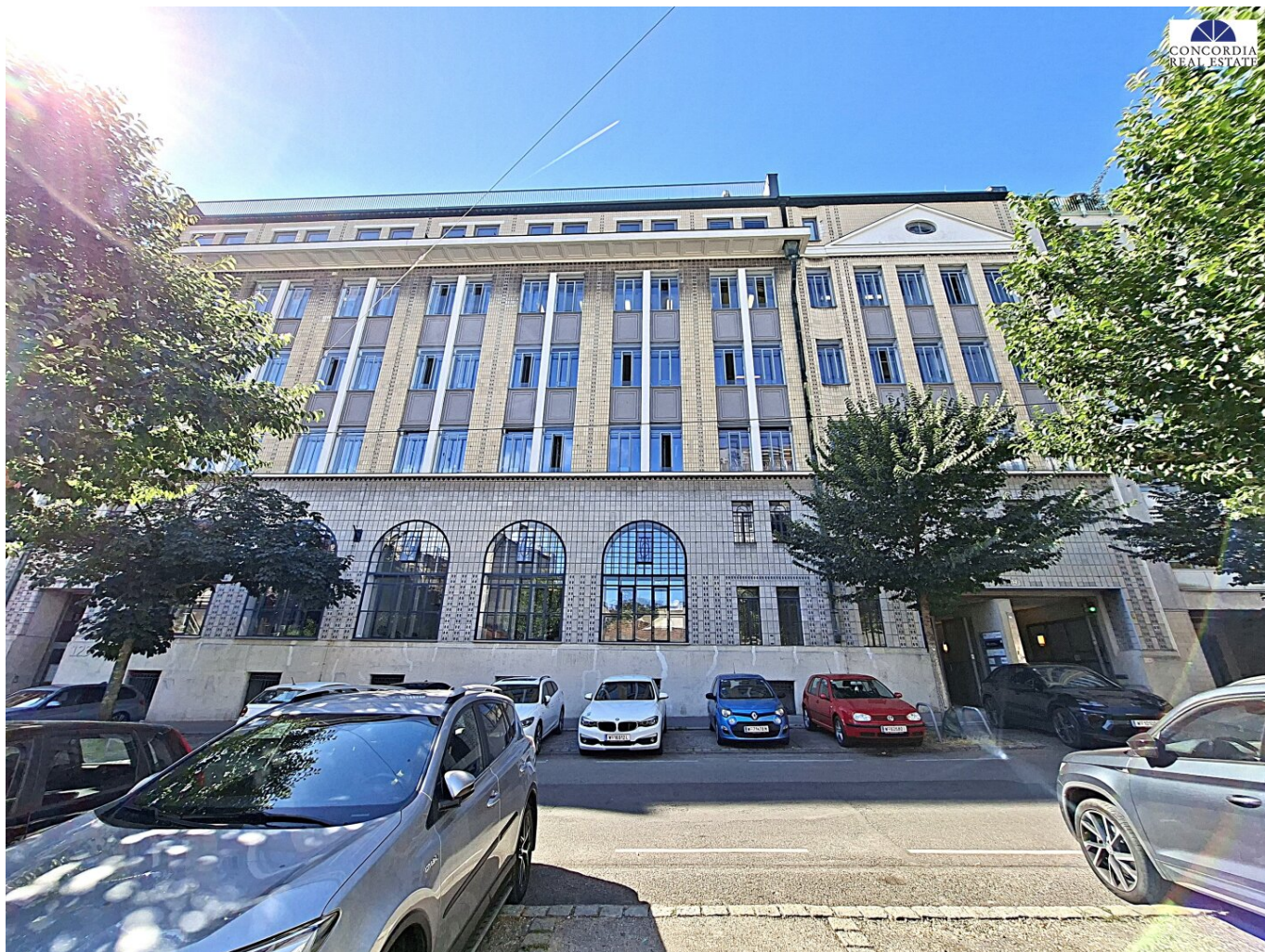
Ihr Ansprechpartner

Maryam Hashemi

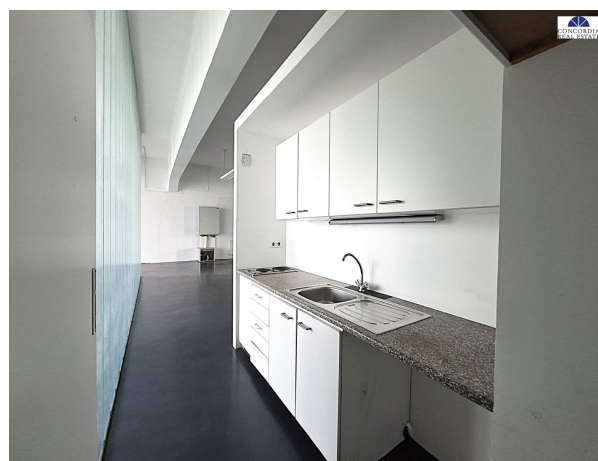
Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H
Kärntner Straße 13-15
1010 Wien

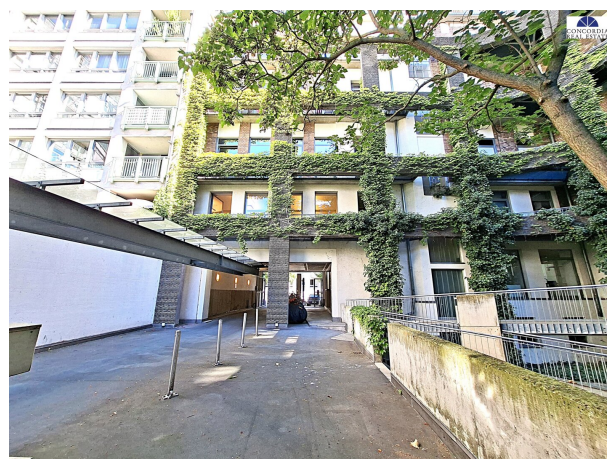
T +4315331981

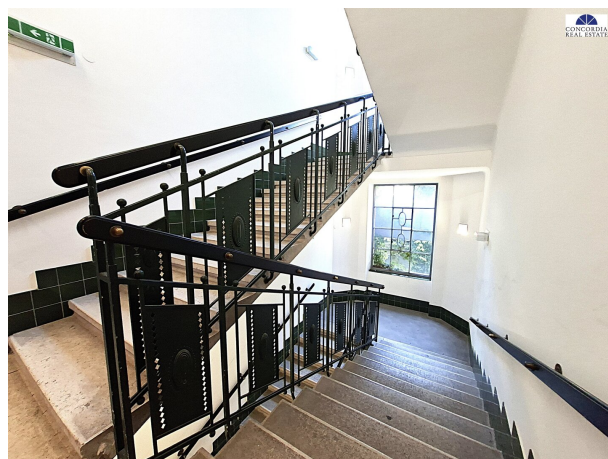
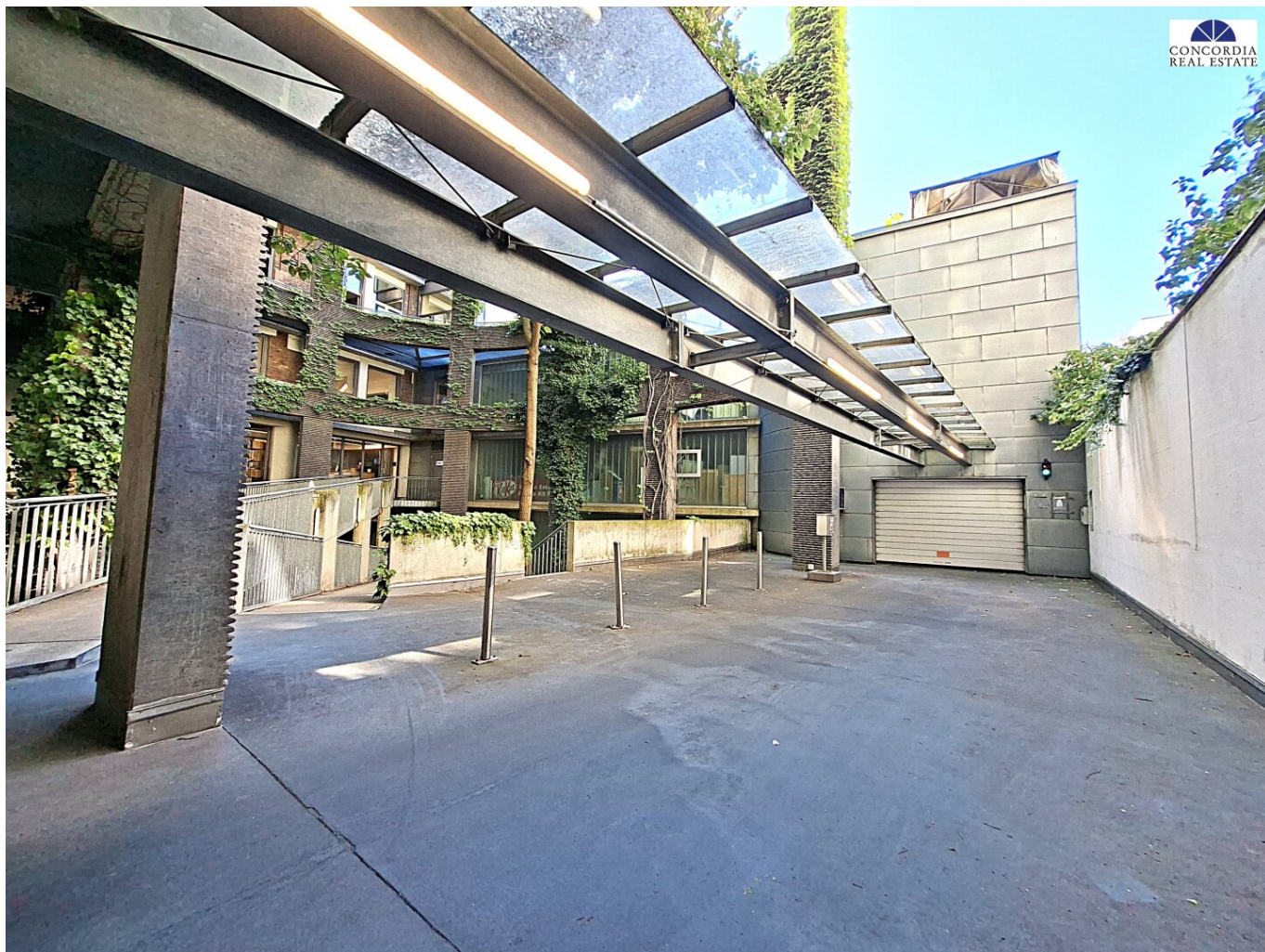
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

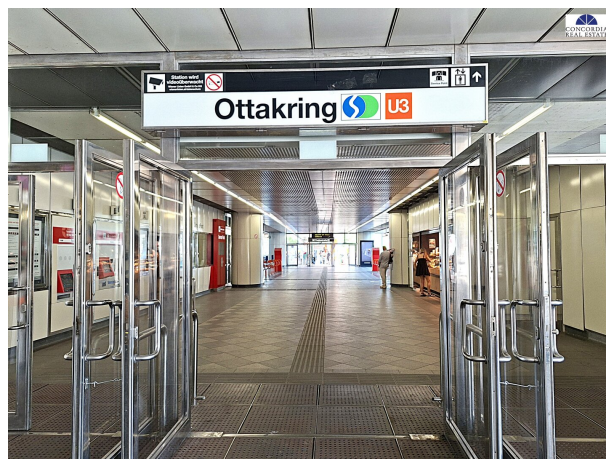












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete Gewerbefläche befindet sich in einem modernen und zugleich architektonisch ansprechenden Gebäude mit historischer Fassade. Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, die offene Raumgestaltung und einen einzigartigen Ausblick in einen begrünten Innenhof mit Kletterpflanzen und viel Natur – eine wahre Oase mitten in der Stadt.

Mit großzügigen Fensterflächen, modernen Glastrennwänden und hochwertigem Linoleumboden bietet das Objekt eine inspirierende Arbeitsatmosphäre, die sowohl für kreative Büros, Agenturen als auch für Praxisräume bestens geeignet ist.

Ausstattung:

- Großzügiger, offener Arbeitsbereich mit viel natürlichem Licht
- Separierte Räume, ideal als Besprechungs- oder Einzelbüros nutzbar
- Moderne Teeküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd
- Zwei getrennte, moderne Sanitäreinheiten (WC, Waschbecken)
- Zugang zum begrünten Balkon mit Ausblick ins grüne Atrium
- Balkon mit Grünblick – direkte Verbindung zum begrünten Innenhof
- Repräsentativer Eingangsbereich

??Besonderheiten:

- Großzügiger Balkon mit Kletterpflanzen und ruhiger Atmosphäre
- Tiefgaragenzufahrt mit Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude
- Modernes Design trifft auf klassische Fassade – ideal für Unternehmen, die Stil und Substanz suchen
- Hohes Maß an Privatsphäre durch Innenhofausrichtung

Aufteilung:

- 2 Zimmer
- Innenhof
- WC

Nutzungsmöglichkeiten:

- Büroflächen für Startups, Kreativagenturen oder Beratungen
- Praxisräume für Therapeuten, Architekten oder Freiberufler
- Kombination aus Arbeiten & Kundenempfang möglich

Lage:

- Sehr gute Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel**
- Zentrale und dennoch ruhige Lage im gefragten urbanen Gebiet. Die Hasnerstraße verbindet hervorragende **Infrastruktur, Erreichbarkeit und Lebensqualität**.
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in direkter Umgebung
- Parkmöglichkeiten in **Innenhof**

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap