# Ganzes Haus zu mieten: 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 2 Wohnungen nahe U1



**Objektnummer: 26037** 

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis - Bürohaus

8,00€

Land: Österreich

PLZ/Ort: 1100 Wien, Favoriten

Alter: Altbau Wohnfläche: 133,27 m²

Nutzfläche: 518,98 m²

 Bürofläche:
 384,60 m²

 Kaltmiete (netto)
 4.151,84 €

 Kaltmiete
 4.151,84 €

Miete / m²
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH Fasangasse 30/10 1030 Wien

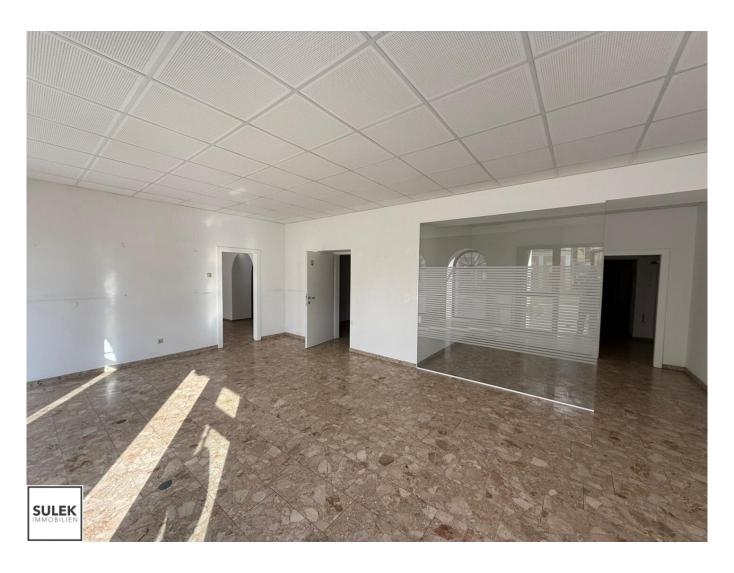
T +43 1 226 27 20 H +43 660 199 19 88

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



















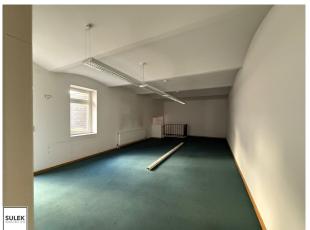




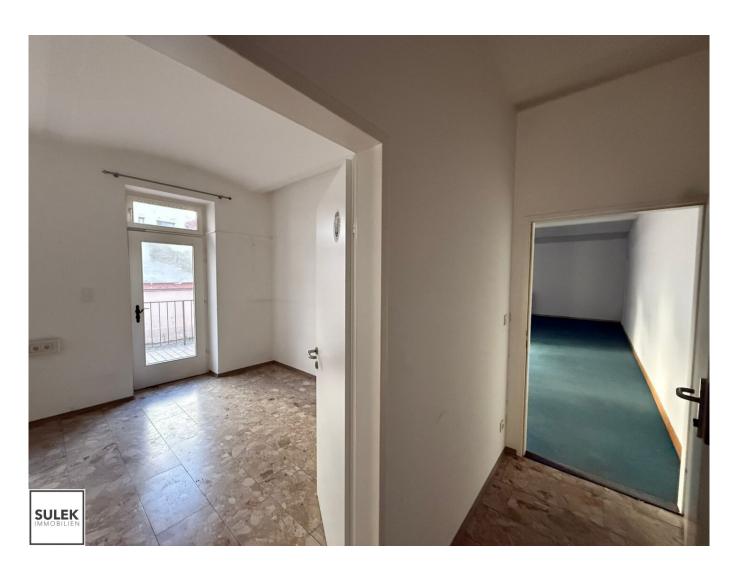




































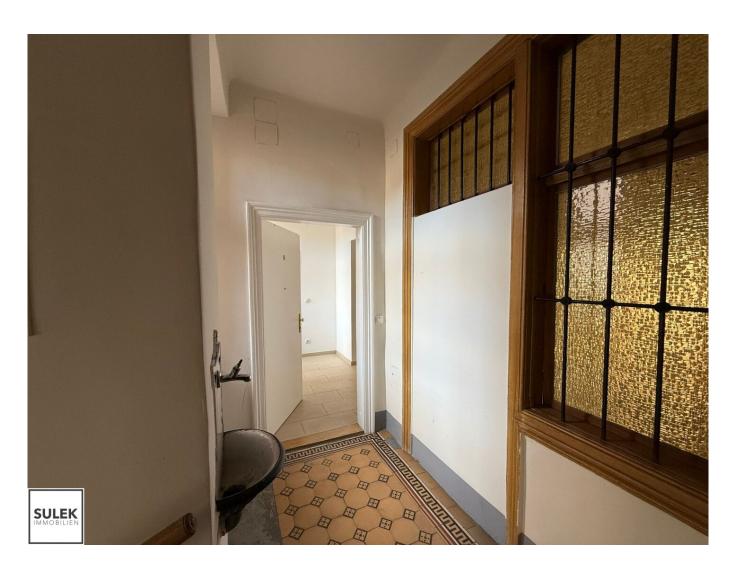












































SULEK

Laxenburger Straße 91 1100 Wien Bestand gem. Vermessung März 2025

Geschäftslokal Nutzfläche 252,61 m²

Laxenburger Straße 9
1100 Wies
Bestand gem. Vermessun
März 202:
1. Obergeschol

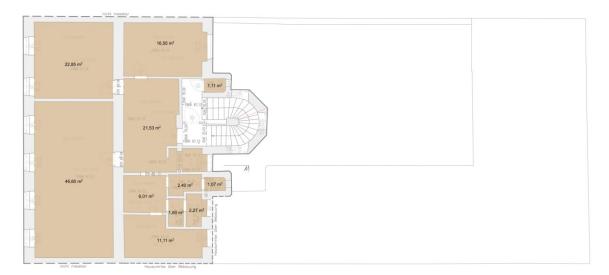
Geschäftslobal
Nutsfläche 131,93 m

WC am Gang 1,11 m

WC am Gang 1,11 m

1.0G gesamt
Gesamtnutzfl, 133,10 m

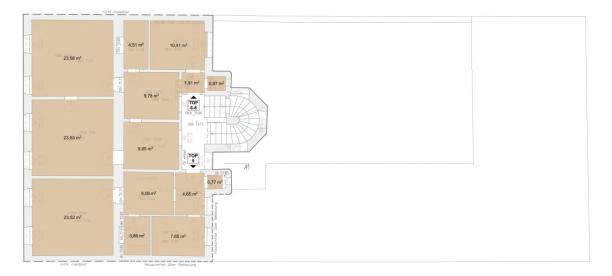
## 1. Obergeschoß





Laxenburger Straße 9'
1100 Wies
Bestand gem. Vermessun;
März 202'
2. Obergeschol

## 2. Obergeschoß





TOP 6-8
Wohnsutzfläche 84,54 m<sup>4</sup>

TOP 9
Wohnsutzfläche 48,73 m<sup>4</sup>

2. OG gesamt Gesamtwohnnutzfl. 133,27 m²

# **Objektbeschreibung**

#### Erzählen Sie uns von Ihrem Konzept!

#### Liegenschaft.

Die Liegenschaft in der Laxenburger Straße 91, bestehend aus drei Etagen (kein Lift), wird ab sofort zur unbefristeten Miete für € 8,- / m² Nutzfläche angeboten (zzgl. Betriebskosten, Umsatzsteuer).

Das Haus befindet sich in einem adaptierungsbedürftigen Zustand und unterteilt sich in:

- 1 großzügiges Geschäftslokal im Erdgeschoss (rd. 252,61m² Nutzfläche)
- 1 Büro im 1. Obergeschoss (rd. 132m²) + Gang-WC
- 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss
  - Top 6-8 mit rd. 85m² Wohnnutzfläche
  - Top 9 mit rd. 49m² Wohnnutzfläche

Das Gesamtnutzfläche beträgt rd. 519m².

#### Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich an der stark frequentierten Laxenburger Straße mit hoher Sichtbarkeit. Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur: Direkt gegenüber befindet sich ein großer Supermarkt (BILLA Plus) und ein Fitnessstudio. Auch eine Apotheke ist nur 2 Gehminuten (150m) entfernt. Die nächste Bank- und Postfiliale liegt in 5 Gehminuten Entfernung (400m, Buchengasse).

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend. Direkt vor dem Haus befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien 0, 11, sowie der Buslinien 7A, N65, N66. Diese Verkehrsmittel bieten eine direkte Anbindung zur nächsten U-Bahn-Haltestelle der Linie U1 und U6 (Bahnhof Meidling), sowie zum Hauptbahnhof. Die nächst gelegene U-Bahn Station "Reumannplatz" der Linie U1 ist auch fußläufig gut erreichbar (9min, 600m).

Für Erholung und sportliche Betätigung im Grünen bieten sich der Arthaberpark und Antonspark bzw. das unweit gelegene Erholungsgebiet Wienerberg an.

Bei Interesse an einer Besichtigung, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit 2-3 Terminvorschlägen zur Besichtigung mittels Kontaktformular.

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.

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap