

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



**Objektnummer: 26037**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürohaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien,Favoriten      |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 133,27 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 518,98 m²                |
| <b>Bürofläche:</b>       | 384,60 m²                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.151,84 €               |
| <b>Kaltmiete</b>         | 5.459,66 €               |
| <b>Miete / m²</b>        | 8,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 1.307,82 €               |
| <b>USt.:</b>             | 1.091,93 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

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













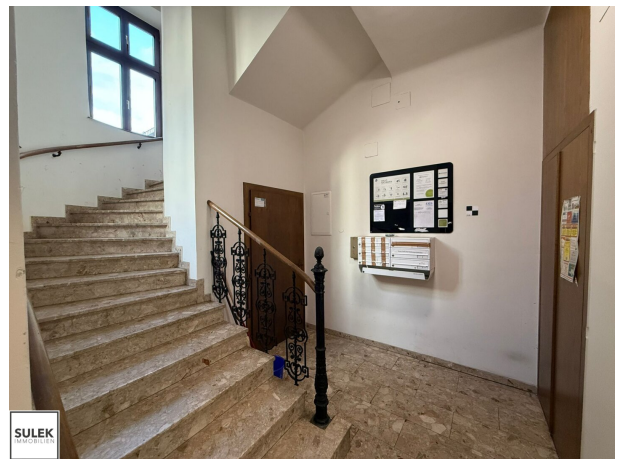












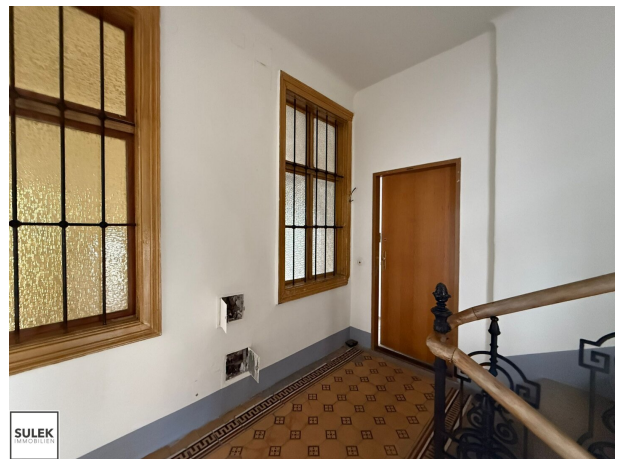






























## 1. Obergeschoß

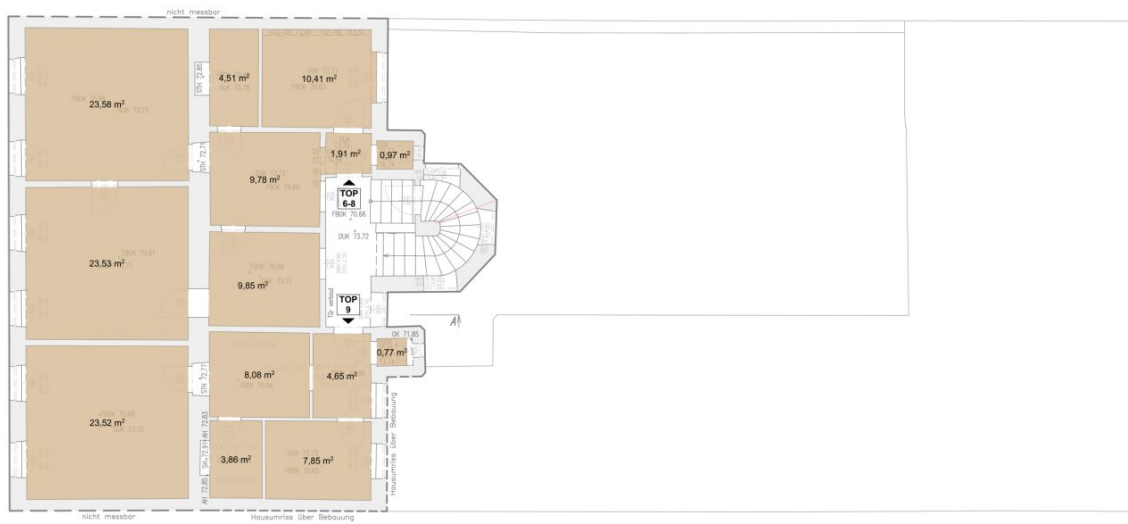


|              |           |
|--------------|-----------|
| Geschoßzahl  | 1         |
| Nutzfläche   | 131,59 m² |
| WZ am Gang   | 1,11 m²   |
| 1. OG gesamt |           |
| Gesamtzahl   | 133,10 m² |



[illegible]

## 2. Obergeschoß



Lasenburger Straße 91  
1100 Wien  
Bestand gem. Vermessung  
März 2025  
2. Obergeschoß  
1:100

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 2. OG            | 6.6       |
| Wohnnutzfläche   | 84.54 m²  |
| 2. OG            | 6         |
| Wohnnutzfläche   | 48.73 m²  |
| 2. OG gesamt     |           |
| Gesamtnutzfläche | 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,- / m<sup>2</sup> Nutzfläche angeboten (zzgl. Betriebskosten, Umsatzsteuer).

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

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

Das Gesamtnutzfläche beträgt rd. 519m<sup>2</sup>.

## 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.**

**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](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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