

Flexible Büro-Fläche in der ehemalige Brotfabrik in Ottakring



Möbliervorschlag

Objektnummer: 640

**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)	1.377,85 €
Kaltmiete	1.641,67 €
Miete / m²	11,49 €
Betriebskosten:	263,82 €
USt.:	328,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

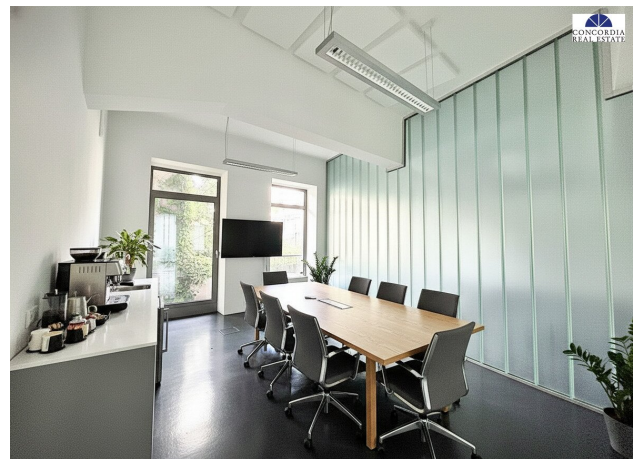
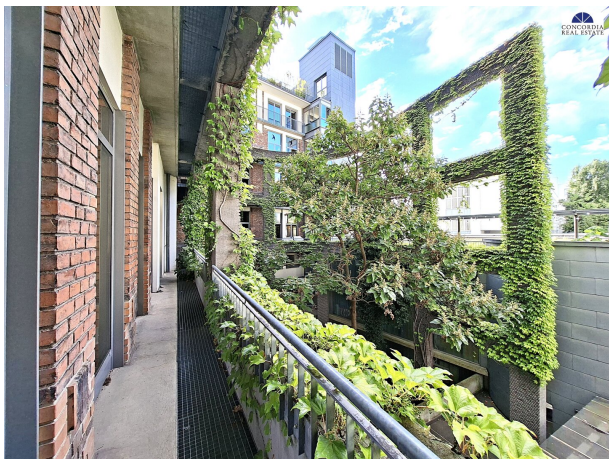
Ihr Ansprechpartner

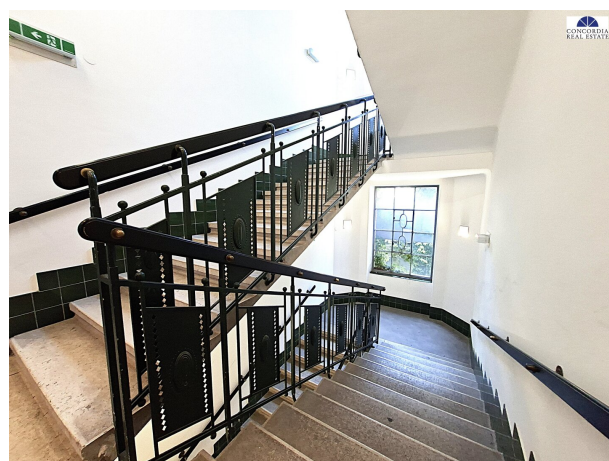
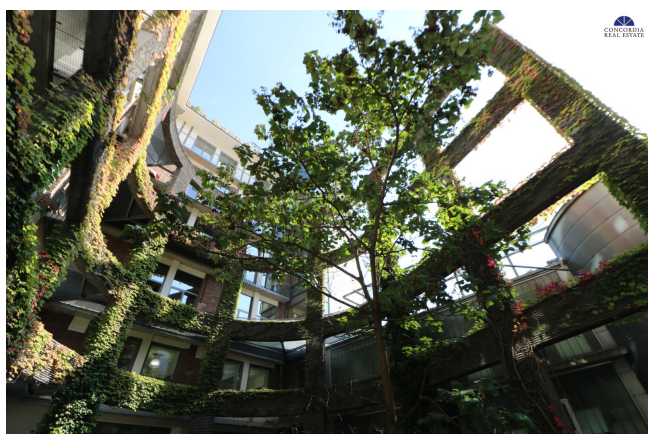
Sandra Huber

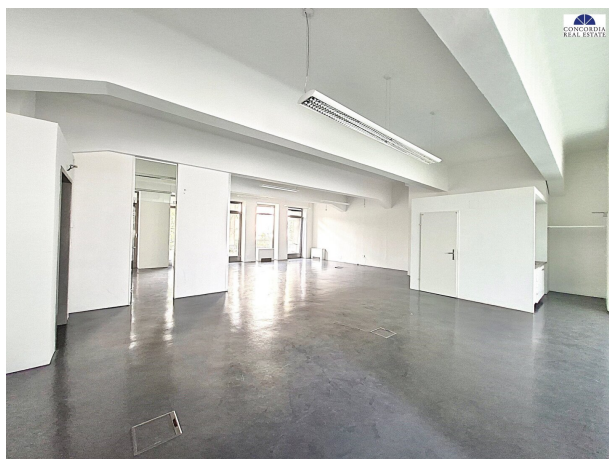
Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H
Kärntner Straße 13-15
1010 Wien

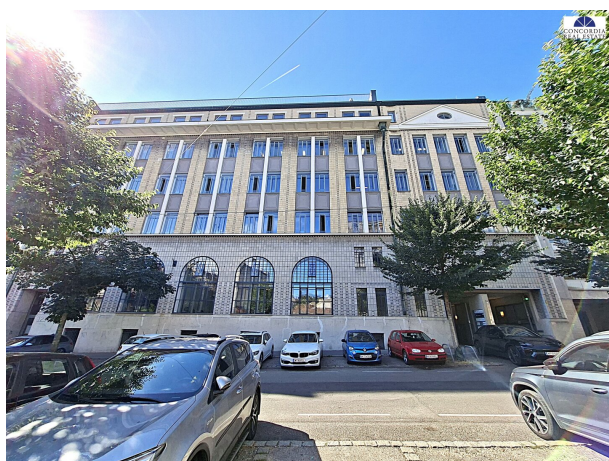
T +4315331981-341

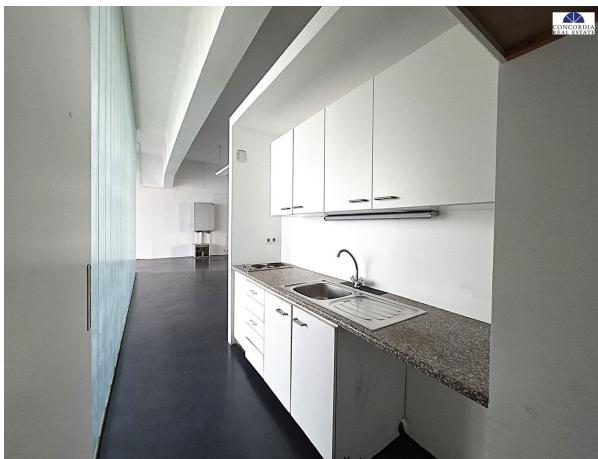
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

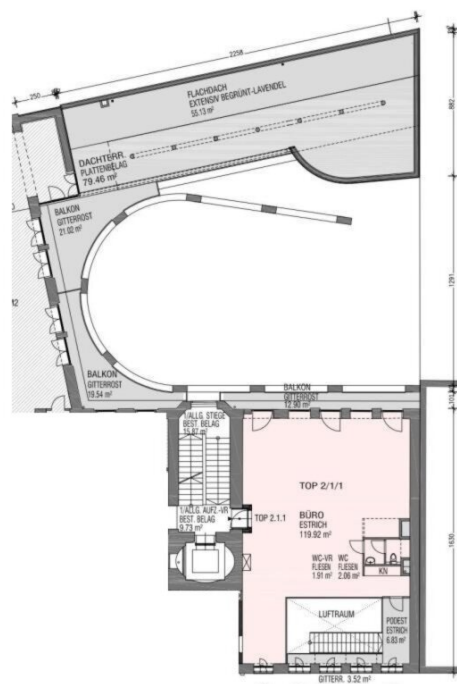












2.OBERGESCHOSS
M=1:200

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in der **ehemalige Brotfabrik** in Ottakring mit architektonisch ansprechender Fassade und begrünten Innenhof mitten in der Stadt.

Die **Büro-Lofts** sind teilweise modern ausgebaut, eine **vielfältige Nutzung** ist dadurch gegeben. Eine **individuelle Gestaltung** des Büros, ganz **nach Ihren Anforderungen** und Wünschen, ist möglich.

Ausstattung:

- Großzügiger, offener Arbeitsbereich
- Separierte Räume, ideal als Besprechungs- oder Einzelbüros nutzbar
- Moderne Teeküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd
- WC und Waschbecken
- Zugang zum begrünten Balkon mit Ausblick in den begrünten Innenhof
- Klimaanlage in den südseitig angelegten Räumlichkeiten
- Heizung über Fernwärme

Nutzungsmöglichkeiten:

- Büroflächen für Startups, Kreativagenturen oder Beratungen
- 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

- Garagenparkplätze

Sonstiges: Die Heiz- und Kühlkosten werden je nach Verbrauch gesondert in Rechnung gestellt.

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