

Büro- oder Praxisfläche mit Altbau-Charme in erstklassiger Lage!



Büro straßenseitig

Objektnummer: 2003/11241

Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	147,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaltmiete (netto)	1.838,38 €
Kaltmiete	2.136,01 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	297,63 €
USt.:	427,21 €
Provisionsangabe:	

7.689,64 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien



kubic₉k
i m m o b i l i e n

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

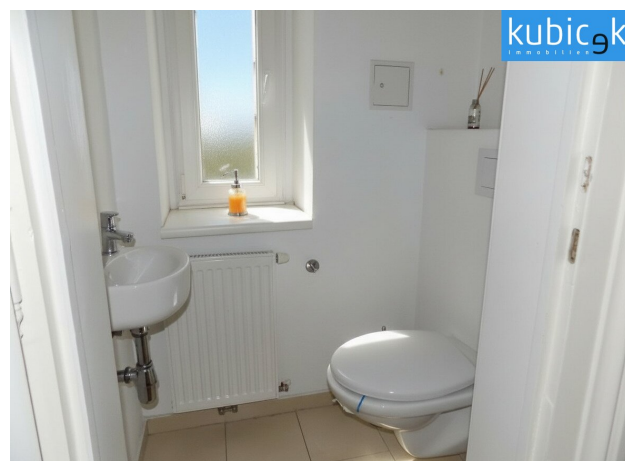
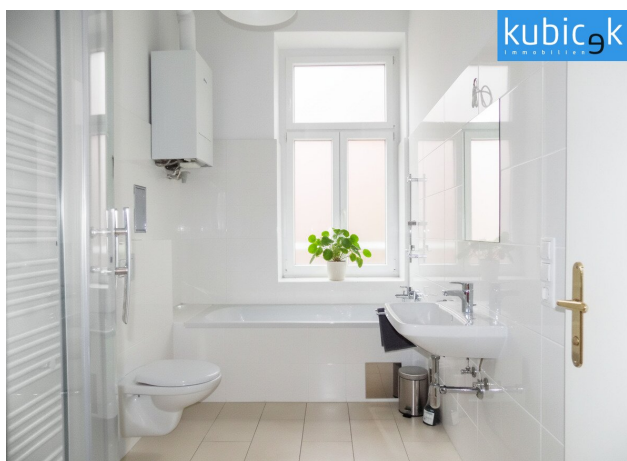
Häuser/Wohnungen

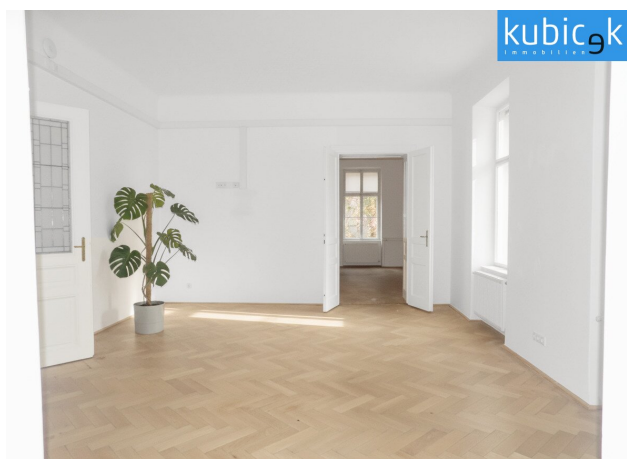
95%

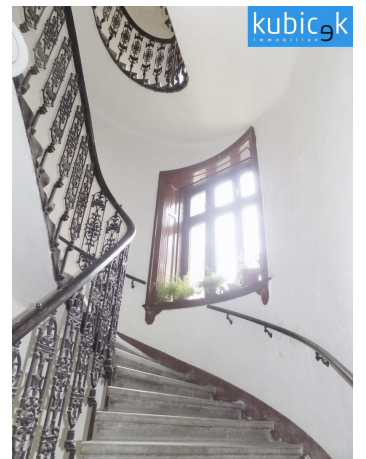
Grundstücke

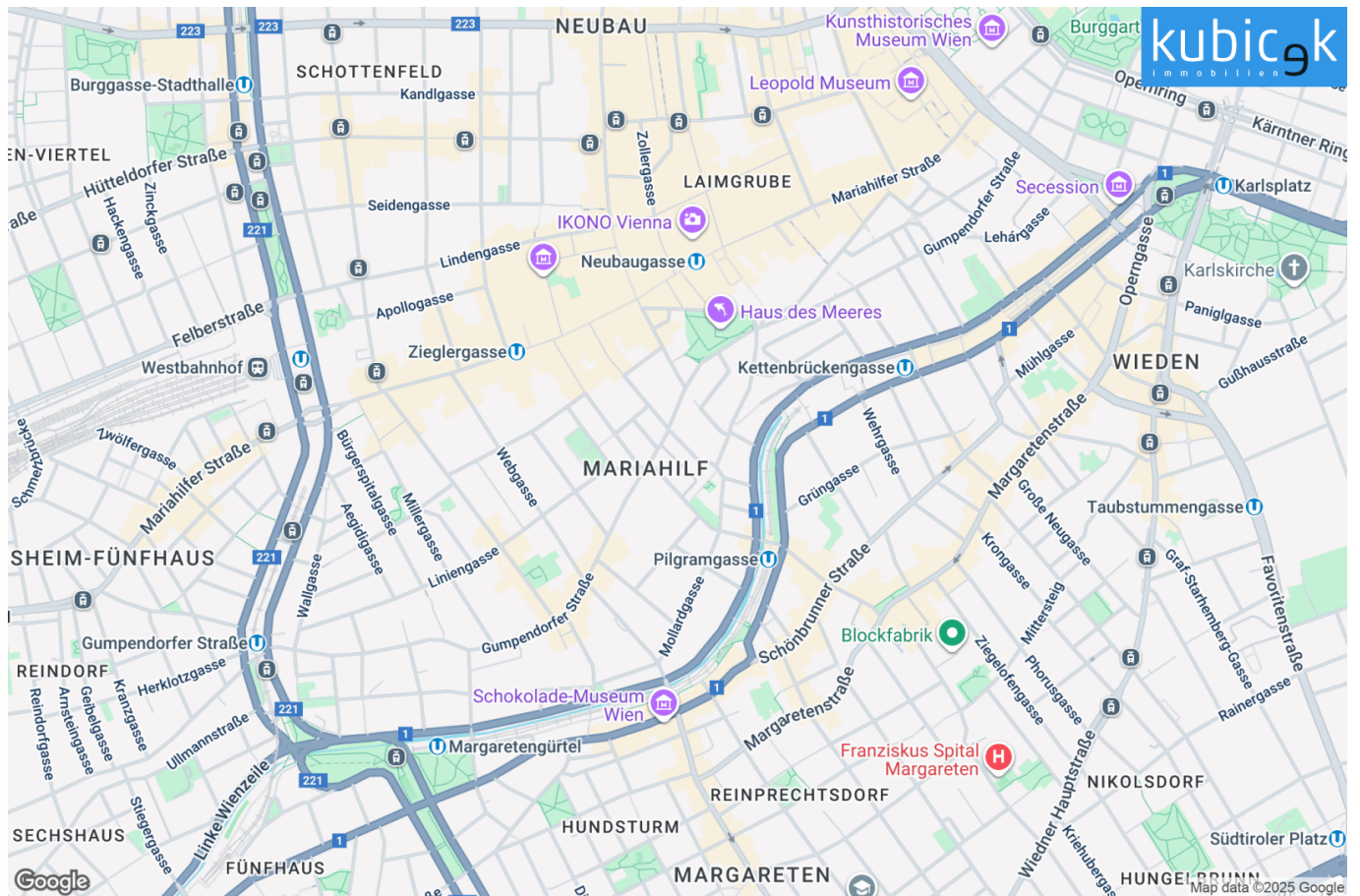
100%











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Nur einen Steinwurf von der lebendigen Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie eine harmonische Verbindung aus urbanem Lifestyle und entspannter Wohnatmosphäre.

Großzügige Altbau-Büoräumlichkeiten mit klassischem Flair in erstklassiger Lage

Im zweiten Stock eines charmanten Altbaus (ohne Lift) erwartet Sie eine repräsentative Büro- oder Praxisfläche mit einer Fläche von rund 147 m², die mit ihrem besonderen Charakter und großzügigen Raumgefühl begeistert. Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre, geprägt von hohen Decken, eleganten Flügeltüren und großzügigen Raumproportionen, die den typischen Altbau-Charme versprühen.

Das geräumige Vorzimmer bietet sich ideal als Empfangsbereich oder Wartezone an. Von hier aus gelangt man in das große Besprechungszimmer, das durch seine Helligkeit und Raumhöhe besticht. Dieses verbindet das straßenseitige Büro, das sich hervorragend als repräsentativer Arbeitsplatz eignet, mit dem hofseitig gelegenen Büro, das durch seine ruhige Lage punktet – ideal zum konzentrierten Arbeiten.

Angrenzend befindet sich ein zusätzliches Kabinett, welches flexibel genutzt werden kann – etwa als Archiv, Lager oder weiteres Büro.

Eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Diese Immobilie vereint klassischen Altbaucharme mit funktionaler Raumaufteilung und eignet sich perfekt für Büros, Kanzleien oder Praxen, die Wert auf eine stilvolle Arbeitsumgebung in bester Lage legen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden

suchen wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap