

**Ihr neuer Bürostandort nahe Meiselmarkt und U3 - Lager,  
Lokal, Stellplatz zusätzlich anmietbar! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 26110**

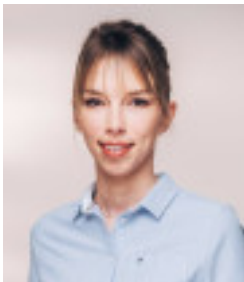
**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	424,45 m²
<b>Zimmer:</b>	13
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.971,15 €
<b>Kaltmiete</b>	3.812,25 €
<b>Miete / m²</b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	841,10 €
<b>Heizkosten:</b>	700,91 €
<b>USt.:</b>	902,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Valentina Basista**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20





















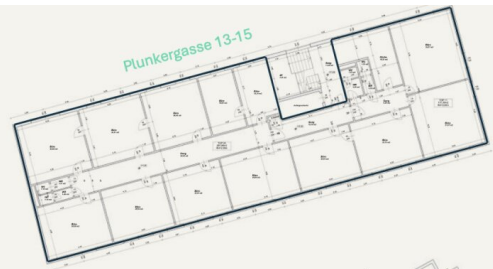




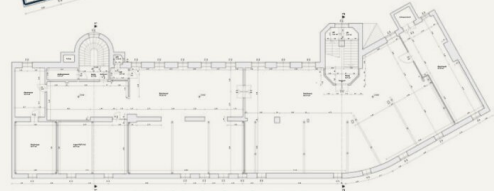




# MIETFLÄCHE



Plunkergasse 13-15



Hütteldorfer Straße 44-46

**BÜRO // TOP 11 + 26**  
4. OG - PLUNKERGASSE 13 - 15

Mietfläche:	<b>ca. 425 m<sup>2</sup></b>
Nettomiete:	<b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>
BK:	<b>2,04 €/m<sup>2</sup></b>
HK + WW <sub>AKONTO</sub> :	<b>1,70 €/m<sup>2</sup></b>

**SULEK**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!

\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* PROVISION ZAHLT DER ABGEBER. \*\*\*

Liegenschaft.

Räumlichkeiten:

Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäudeteile: das repräsentative Gründerzeithaus „Fröhlich Hof“ an der Hütteldorfer Straße sowie einen modernen Neubau in der ruhigeren Plunkergasse – ein attraktiver Standort für vielseitige gewerbliche Nutzungen.

Auf insgesamt rd. 424m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet dieses Objekt **im 4. Liftstock des Neubaus** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und folgende Räumlichkeiten:

- 11 große Büroräume (7 davon hofseitig) mit einer Größe zwischen rd. 24 und 35m<sup>2</sup>
- 2 kleinere, miteinander verbundene Büroräume (15-16m<sup>2</sup>)
- 1 Küche / Aufenthalts- / Pausenraum
- 4 Waschräume mit anschließenden Toiletten
- lange, zentrale Gangfläche (verbunden)

Die Räumlichkeiten stehen **ab sofort zur befristeten Anmietung** zur Verfügung.

**Wichtig zu wissen:**

Die Bruttogesamtmiete in Höhe von **€ 5.415,79** beinhaltet bereits die **Kosten für Heizung und Warmwasser!**

**Es besteht auch die Möglichkeit weitere Objekte dieser Liegenschaft anzumieten:**

**Neubau - Plunkergasse 13-15:**

Top	Art	Etage	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Bruttomiete inkl. Heizung, WW (€)	
13+18	Büro	3.OG	424,36	5.415,53	
11+26	Büro	4.OG	424,45	5.415,79	
21	Büro	DG	213,55	3.398,45	
Lager 1	Lager	TG	67,24	331,63	

Abstellraum	Lager	TG	10	49,32	
-------------	-------	----	----	-------	--

Ein PKW-Stellplatz kann für € 108,- / Monat angemietet werden.

#### Altbau - Hütteldorfer Straße 44-46:

Top	Art	Etage	Nutzfläche (m²)	Bruttomiete inkl. Heizung, WW (€)	
10A	Lokal	EG	25,31	478,06	
10B	Lokal	EG	23,36	441,22	
10C	Lokal	EG	60,04	1.134,04	
10 (gesamt)	Lokal	EG	108,71	2.053,31	
5B+8A	Büro/Ordination	2.OG	321,47	4.528,87	
II - A	Lager	KG	64,38	317,52	

Sie finden die genauen Beschreibungen aller Objekte auf [www.sulek-immobilien.at](http://www.sulek-immobilien.at).

#### Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des 15. Bezirks, parallel zur Hütteldorfer Straße, in der ruhigen Plunkergasse.

Das Grundstück wird einerseits von der ruhigeren Plunkergasse, andererseits von der belebten Hütteldorfer Straße begrenzt. Während die Einbahnführung in der Plunkergasse für geringes Verkehrsaufkommen sorgt, fungiert die **Hütteldorfer Straße als zentrale Hauptverbindung**. Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und zahlreiche Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Schritte entfernt.

#### Öffentliche Anbindung:

- Huglgasse: Straßenbahnlinie 49, Bus 12A, N49 (3 min Fußweg)
- Schweglerstraße: U-Bahn U3, Straßenbahnlinien 9, 49, Bus 12A (6 min Fußweg)

Mehrere **Supermärkte**, darunter ein Billa, Lidl, Se-Pas befinden sich im nahem Umkreis und sind binnen 5 Gehminuten erreichbar. Auch eine **Apotheke** und die nächste **Bank- und**



**Postfiliale** liegen in 5 Gehminuten Entfernung (300-350m).

Für Erholung und sportliche Betätigung im Grünen bieten sich beispielsweise der nahegelegene **Reithofferpark** an.

**Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge für eine Besichtigung. Vielen Dank!**

**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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <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