

**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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	424,45 m ²
Zimmer:	13
WC:	4
Kaltmiete (netto)	2.971,15 €
Kaltmiete	3.812,25 €
Miete / m²	7,00 €
Betriebskosten:	841,10 €
Heizkosten:	700,91 €
USt.:	902,63 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 1 226 27 20







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

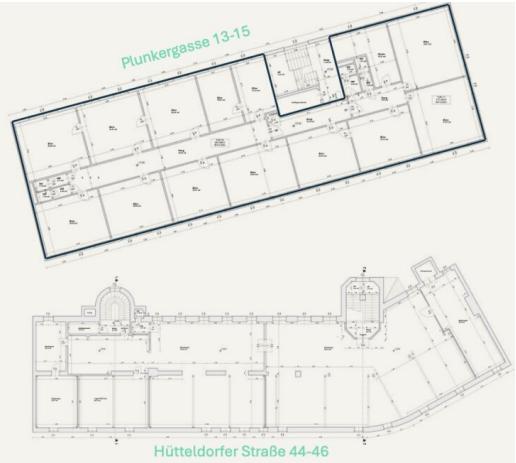


SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

MIETFLÄCHE



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

Mietfläche:	ca. 425 m²
Nettomiete:	7,00 €/m²
BK:	2,04 €/m²
HK + WW _{AKONTO} :	1,70 €/m²

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. 424m² 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 35m²
- 2 kleinere, miteinander verbundene Büroräume (15-16m²)
- 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 ²)	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 (m ²)	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.

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 nahegelegne **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