

**FLEXIBEL NUTZBAR! Neu sanierte Büro- oder
Praxisräumlichkeiten auf der Hütteldorfer Straße! TOP
PREIS!**



Zimmer mit Blick ins Nebenzimmer

Objektnummer: 5630/451

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,58 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaltmiete (netto)	652,50 €
Kaltmiete	814,79 €
Betriebskosten:	137,88 €
Sonstige Kosten:	24,41 €

Infos zu Preis:

KEINE ABLÖSE! Nettomiete inkl. BK Euro 814,79 20% Ust. Euro 162,95

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

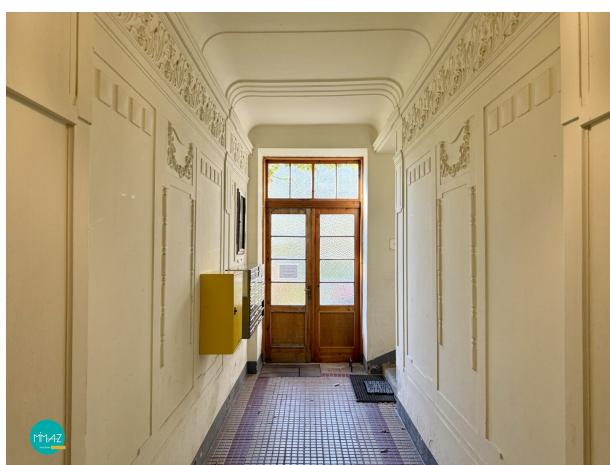


Mag. Michaela Mazakarini

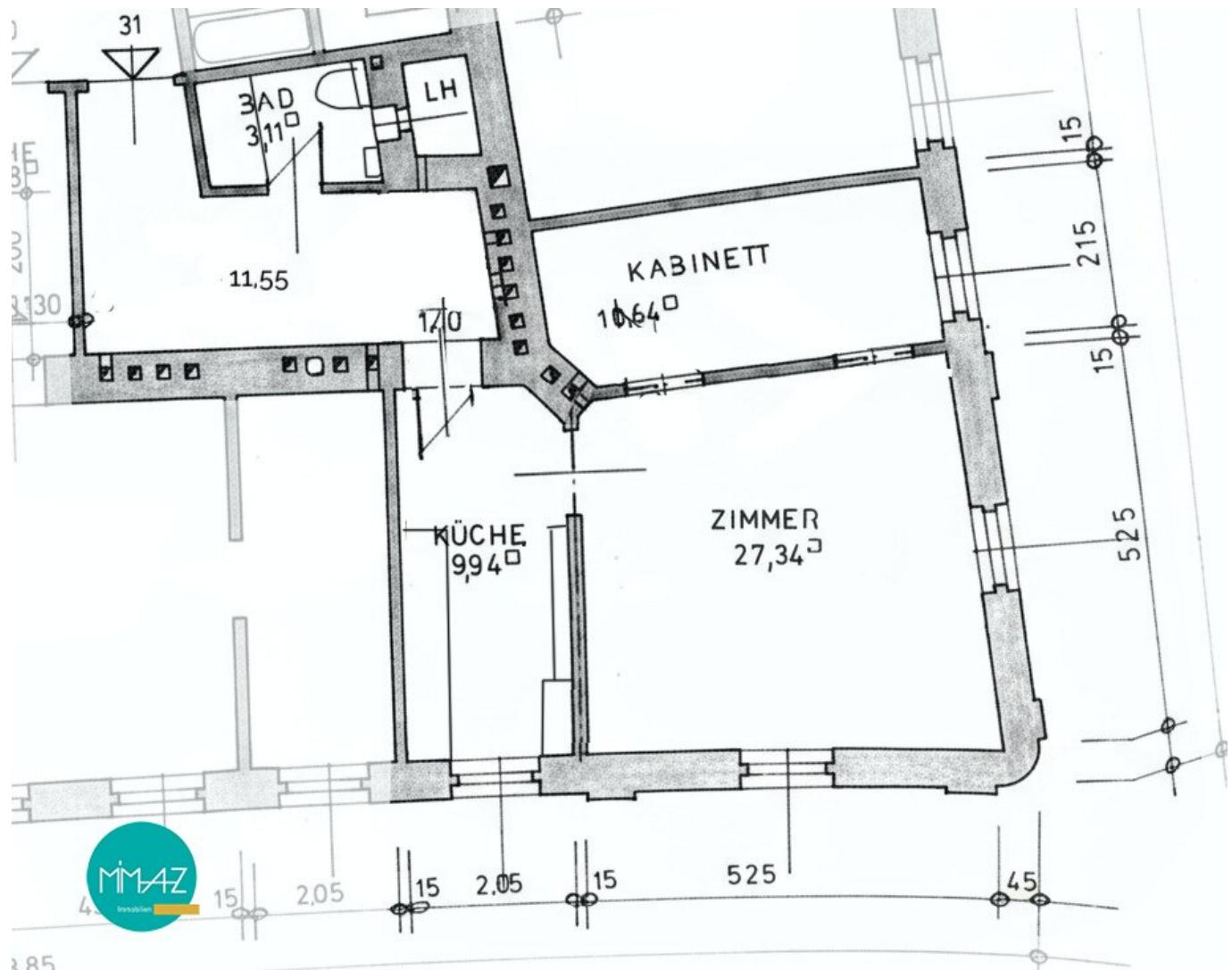












Objektbeschreibung

BUSINESS MIT CHARME!

BÜRO • PRAXIS • START-UPS • BEAUTY-SALON • KOSMETIK • MASSAGE

Frisch, hell und freundlich - so präsentieren sich diese **neuen Gewerberäumlichkeiten** für Ihre **Geschäftsidee!**

In einem **familiären**, ausgezeichnet bewirtschafteten **Altbauwohnhaus** gelangt diese **top sanierte Gewerbefläche** zur sofortigen **Vermietung**.

Bequem und **barrierefrei** mit dem Lift erreichen Sie die Räumlichkeiten im **3. Stock** mit **herrlichem Weitblick**. Ob **Büro**, **Praxis** oder **Kosmetikstudio**- die **Nutzungsmöglichkeiten** und **Optionen** sind **vielfältig** und lassen sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Hier finden Sie Raum, Ihre Ideen zu verwirklichen und Ihrem Unternehmen eine repräsentative Adresse zu geben.

Über den **großzügigen Eingangsbereich** sind das **Badezimmer**, die **offene Küche** und der ca. **27 m² große Hauptraum** mit anschließendem **Nebenzimmer** (derzeit mit Schiebevorhang getrennt) erreichbar. Diese flexible Raumlösung ermöglicht sowohl **offene Gestaltung** als auch eine **diskrete Trennung** für Beratung, Behandlungen oder Meetings.

Die **moderne Einbauküche** ist mit einem 4-Platten E-Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und einem Bar-Sitzbereich ausgestattet.

Das **Badezimmer** überzeugt mit einer großzügigen Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss – perfekt auch für längere Arbeitstage oder die Nutzung als Praxis.

Bei der **Sanierung** wurde größter **Wert auf Qualität** gelegt: **ausgewählte Materialien**, durchdachte Details und eine **hochwertige Verarbeitung** verleihen den Räumen eine moderne und zugleich **zeitlose Atmosphäre**.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich Vorraum. Alle **Fenster** sind **3-fach verglast** und sorgen für optimale Energieeffizienz sowie ein **ruhiges Arbeitsumfeld** mitten in der Stadt.

Diese Immobilie vereint die **Vorteile einer klassischen Altbaumgebung** mit dem **Komfort einer modernen, frisch sanierten Ausstattung** – eine ideale Kombination für Unternehmer, die Wert auf ein **repräsentatives Ambiente** legen.

Hier finden Sie die **perfekte Kombination** aus **moderner Ausstattung**, **flexibler**

Raumgestaltung und **repräsentativer** Lage!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 63 m²
- 1.5 Zimmer
- 3. Liftstock
- Bad mit DU/WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Befristung 3-Jahre mit Option auf Verlängerung
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap