

**Stilvolle, vielseitig nutzbare Geschäftsfläche -  
repräsentativer Altbau - ab Frühjahr 2026!**



**Objektnummer: 26120**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	244,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.280,50 €
<b>Kaltmiete</b>	4.794,16 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	513,66 €
<b>USt.:</b>	958,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN



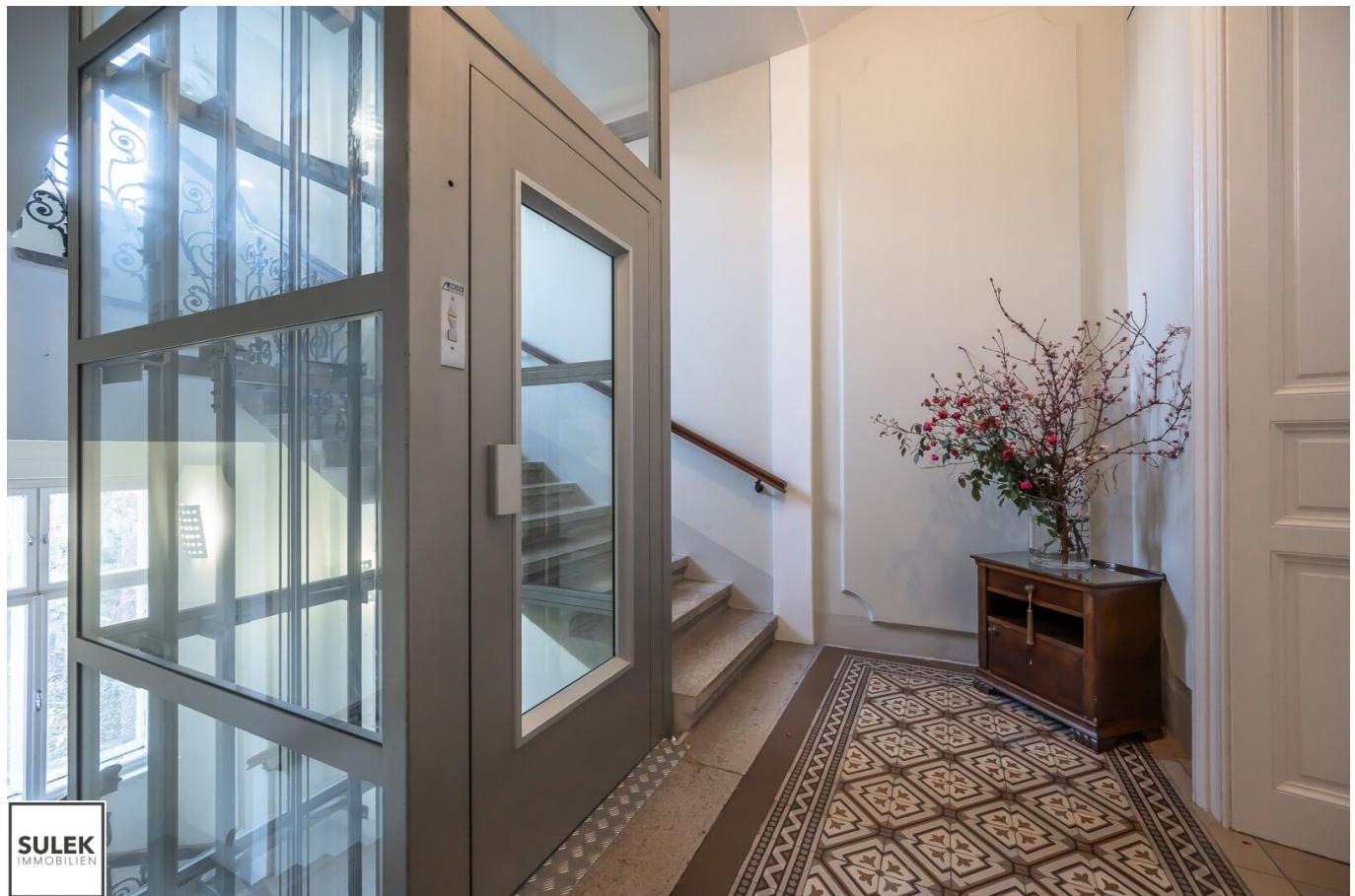


SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN







SULEK  
IMMOBILIEN









SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN



SULEK  
IMMOBILIEN



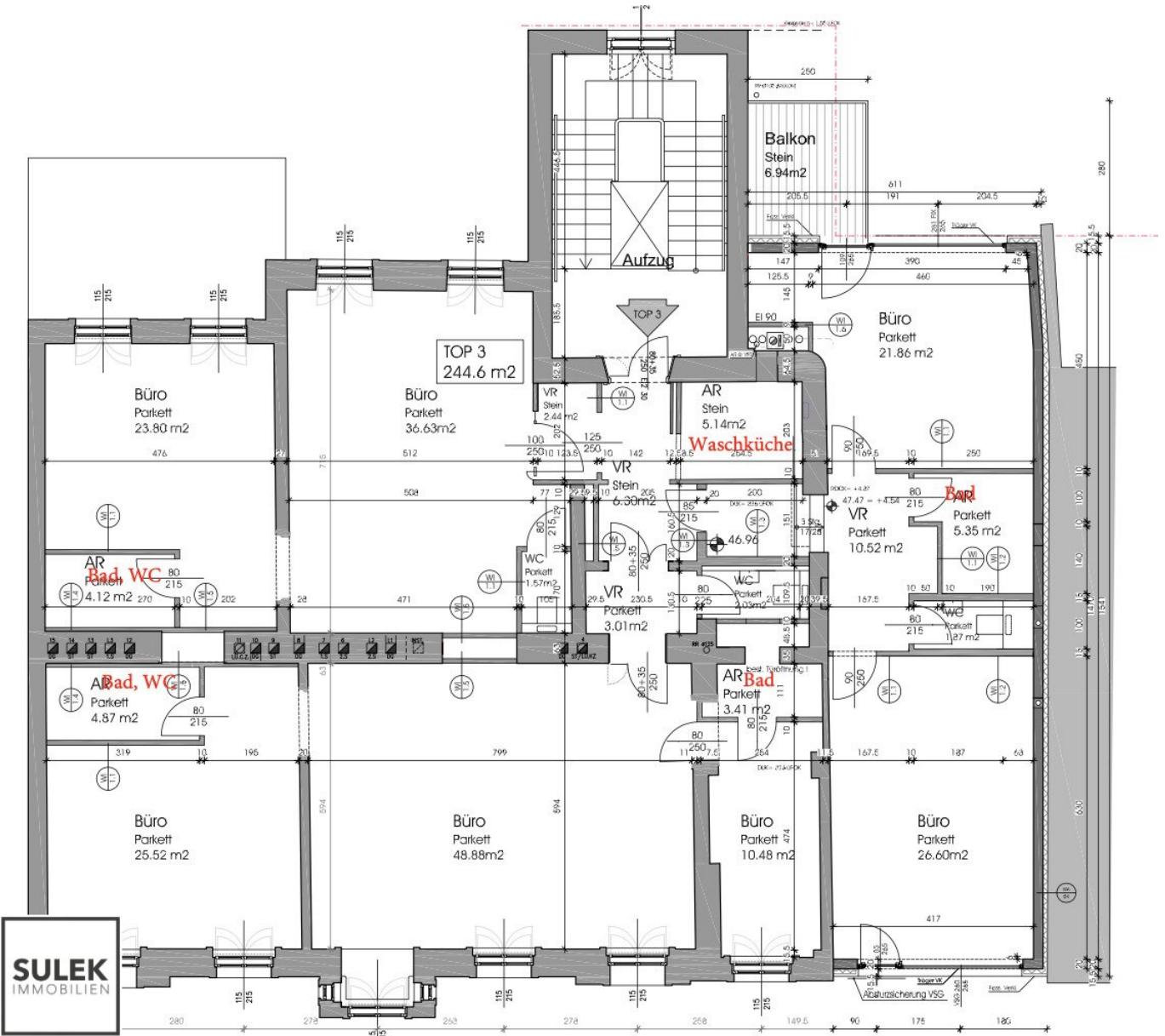
SULEK  
IMMOBILIEN

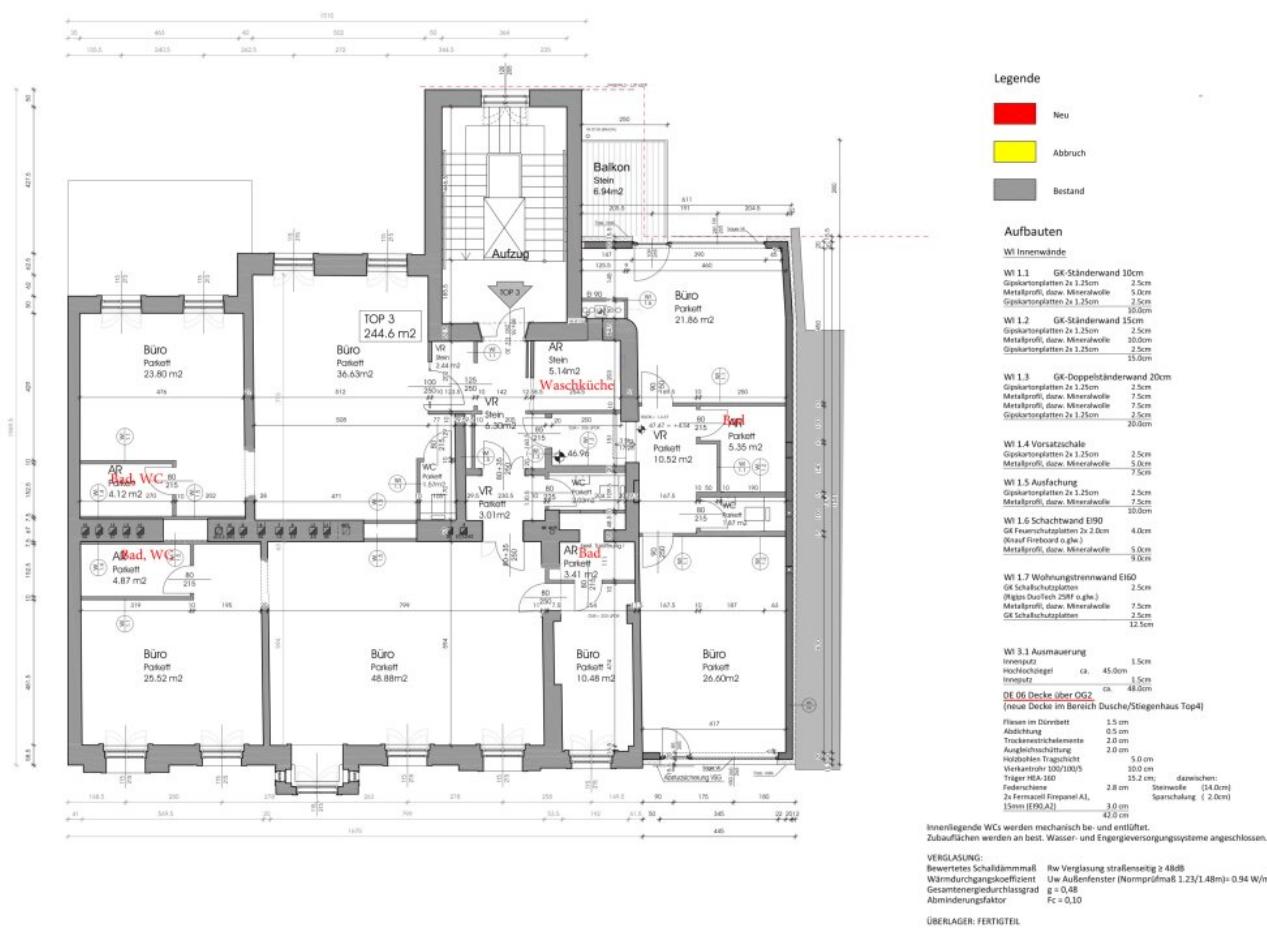


SULEK  
IMMOBILIEN









## 2. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!**

**Herzlichen Dank!**

## **Räumlichkeiten.**

Die Geschäftsfläche befindet sich in der **Lainzer Straße 25** in einem gepflegten, repräsentativem Altbau. Die Einheit selbst befindet sich im **2. Liftstock** und steht ab Frühjahr zur befristeten Anmietung (8-10 Jahre) zur Verfügung.

Hier erwarten Sie mehrere **helle Büro- und Besprechungsräume**, drei voll ausgestattete **Küchen**, **Sanitäranlagen**, sowie ein Vorraum mit Zugang zur praktischen **Waschküche**. Das Angebot ergänzt ein hofseitiger **Balkon** mit einer Größe von rd. 7m<sup>2</sup>. Die gegenständliche Einheit ist aufgrund des zentralen Vorraums auch gut in drei voneinander getrennte Einheiten teilbar und eignet sich daher auch als Gemeinschaftsbüro.

Insgesamt präsentiert sich die Einheit als **vielseitig nutzbares Büro- und Gewerbeobjekt** mit repräsentativem Zugang, durchdachter Erschließung und attraktiver Ausstattung – ideal für moderne Unternehmen mit Anspruch an eine gepflegte Arbeitsumgebung.

Gut zu wissen: **Bauliche Änderungswünsche** sind nach Absprache mit dem Vermieter möglich, z.B. das Entfernen von Küchen.

## **Flächenverteilung:**

Gesamt weist die Einheit laut **Planunterlagen** eine Fläche von **244,60m<sup>2</sup>** auf. Diese verteilt sich wie folgt:

- **7 Büroräumlichkeiten** (drei davon mit einer Küche ausgestattet)
  - straßenseitig: vier Räume mit einer Größe von rd. 49m<sup>2</sup> / 27m<sup>2</sup> / 26m<sup>2</sup> / 10m<sup>2</sup>
  - hofseitig: drei Räume mit einer Größe von rd. 37m<sup>2</sup> / 24m<sup>2</sup> und 22m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- **1 Abstellraum / Waschküche** mit rd. 5m<sup>2</sup> Größe
- 2 moderne Badezimmer mit Dusche und WC (jeweils rd. 4-5m<sup>2</sup>)
- 2 weitere **Duschbäder** (jeweils rd. 4-5m<sup>2</sup>)

- 3 separate **Toiletten** mit Handwaschbecken
- **Vorraum / Gangfläche** rd. 23m<sup>2</sup>

Die **Allgemeinflächen** befinden sich insgesamt **in einem gepflegten Zustand**.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung - die Kosten für Gas, Strom und Wasser sind in der Miete nicht inkludiert und sind verbrauchsabhängig und separat an den Lieferanten zu bezahlen.

## **Lage / Infrastruktur.**

Der 13. Wiener Gemeindebezirk **Hietzing** zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Wohn- und Geschäftsadressen Wiens. Der Bezirksteil **Alt-Hietzing** rund um die Lainzer Straße ist geprägt von klassischer Gründerzeitarchitektur, eleganten Villenvierteln und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Die Liegenschaft in der **Lainzer Straße 25** profitiert von einer **sehr guten Lage am westlichen Stadtrand**, die Ruhe, Repräsentativität und eine solide städtische Anbindung vereint. Die Umgebung bietet eine Mischung aus Wohngebäuden, Nahversorgern, Gastronomiebetrieben sowie einer **Vielzahl an Boutiquen, Geschäften und Dienstleistungsunternehmen**. Die Lainzer Straße fungiert als wichtige Geschäfts- und Verkehrsachse des Bezirks.

Die Wiener **Innenstadt** ist mittels **U4 (U-Bahn-Station Hietzing) rasch erreichbar**. Auch der **Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz** ist günstig: Über die westlichen Einfahrtsrouten und den Hietzinger Kai gelangt man zügig in die City oder weiter Richtung **A1 und A2**.

**Die Nahversorgung ist ausgezeichnet:** Supermärkte, Bäckereien, Cafés, eine Apotheke, Banken und diverse Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar und unterstreichen den hohen infrastrukturellen Standard des Standortes.

Zur Erholung stehen mehrere der schönsten Grünräume der Stadt in Gehweite bereit – allen voran der **Schlosspark Schönbrunn** mit seinen weitläufigen Wegen, historischen Gartenanlagen und Freizeitmöglichkeiten oder die Grünanlage "**Roter Berg**".

## **Öffentliche Verkehrsanbindung im Detail:**

- Haltestelle "Jagdschlossgasse" (rd. 155m Entfernung, 2 Gehminuten):
  - **Straßenbahnlinie 60** in Fahrtrichtung Rodaun / Westbahnhof S+U (**U4 Station "Hietzing" binnen 7 Fahrtminuten erreichbar**)

- Nachtbuslinie **N60**
- Haltestelle "Speising" (rd. 680m Entfernung, 9 Gehminuten):
  - **Schnellbahn S80** in Fahrtrichtung Aspern Nord / Wien Hütteldorf
- Haltestelle "Schrutkagasse" (rd. 680m Entfernung, 9 Gehminuten)
  - **53A** in Fahrtrichtung Bahnhof Hütteldorf S+U
- Haltestelle "Unter St. Veit" (rd. 1,6km Entfernung, 20 Gehminuten)
  - U-Bahn U4
  - Buslinien 47A, N54

**Insgesamt handelt es sich hierbei um eine repräsentative, ruhige und dennoch hervorragend angebundene GeschäftssAdresse** in einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein hochwertiges Umfeld mit sehr guter Erreichbarkeit legen.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap