

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



Objektnummer: 26120

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	244,60 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaltmiete (netto)	4.280,50 €
Kaltmiete	4.794,16 €
Miete / m²	17,50 €
Betriebskosten:	513,66 €
USt.:	958,83 €
Provisionsangabe:	

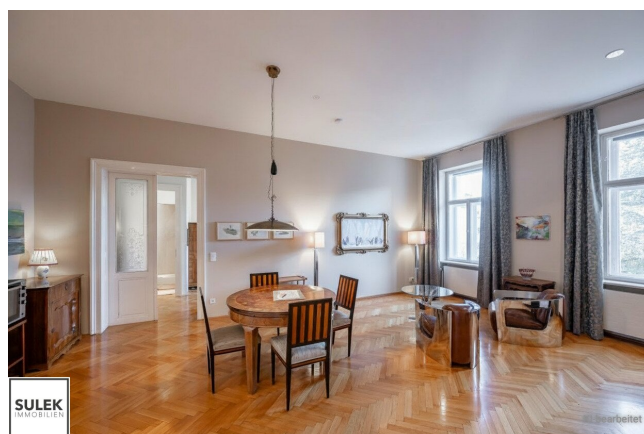
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

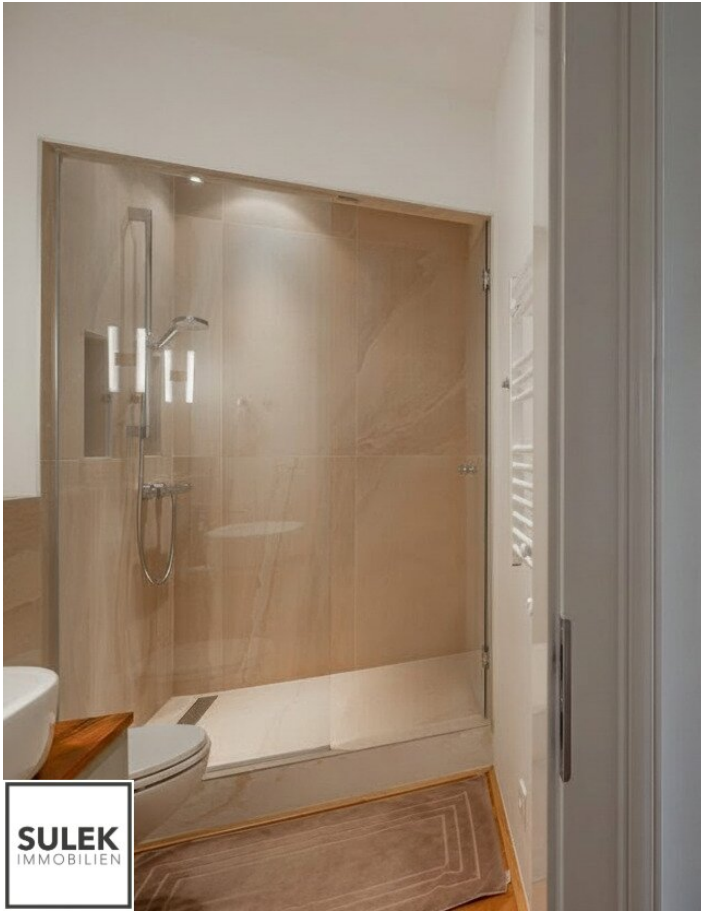


M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien







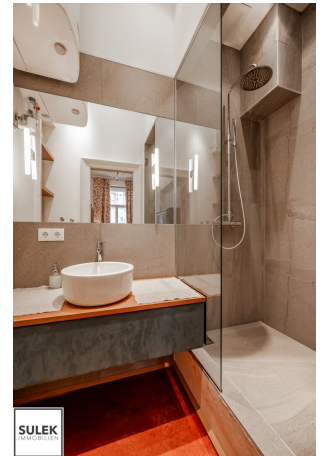








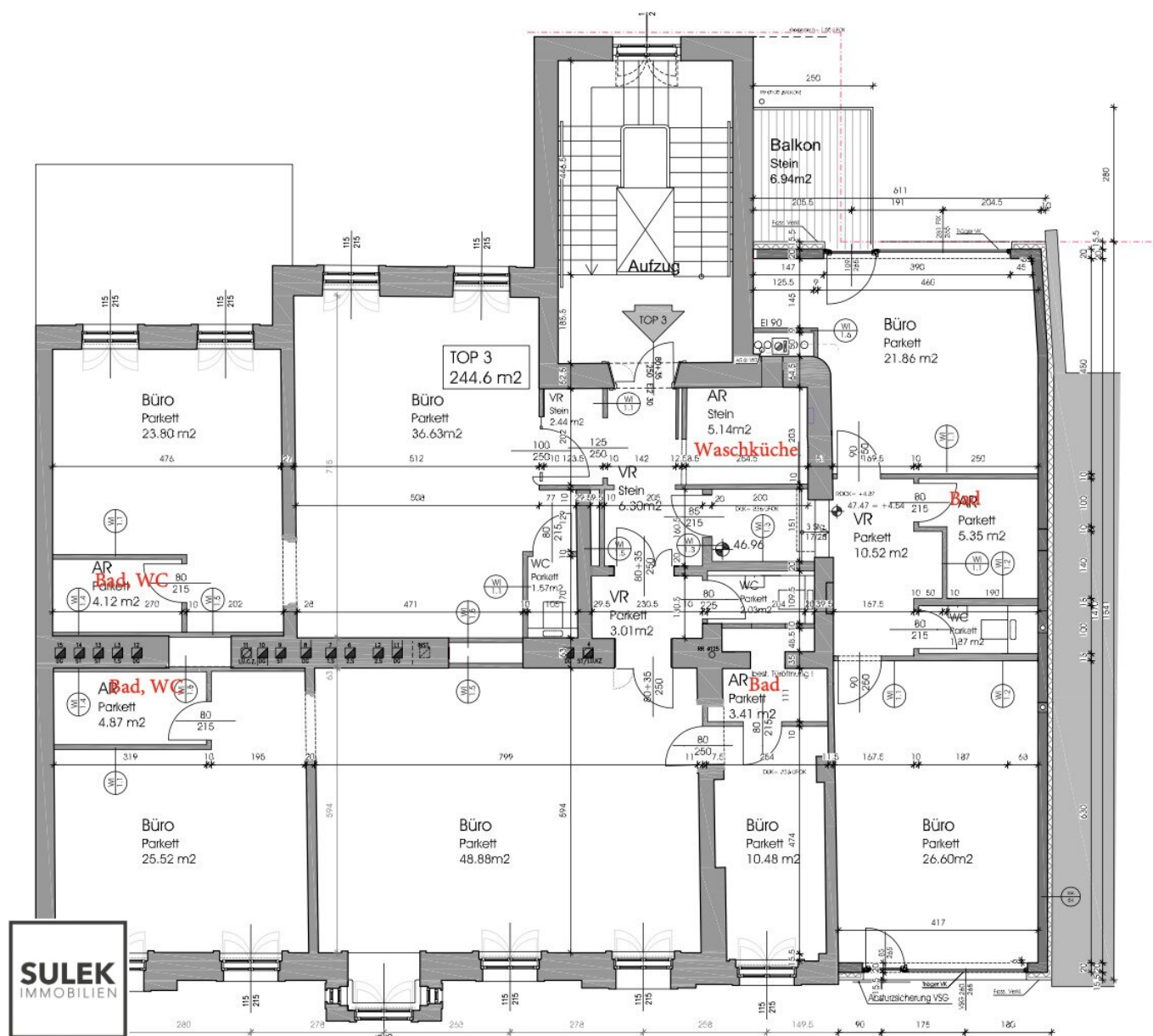














Legende

- Neu
- Abbruch
- Bestand

Aufbauten

WI Innenwände

WI 1.1 GK-Ständerwand 10cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 5.0cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm

WI 1.2 GK-Ständerwand 15cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 10.0cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm

WI 1.3 GK-Doppelständerwand 20cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm

WI 1.4 Vorsatzschale
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 5.0cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm

WI 1.5 Aufschüttung
Gipskartonplatten 2x 1.25cm 2.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 10.0cm

WI 1.6 Schichtwand E190
GK Feuerschutzplatten 2x 2.0cm 4.0cm
(Kauf Feuerschutzplatten)
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 5.0cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 9.0cm

WI 1.7 Wohnungstrennwand E190
GK Feuerschutzplatten 2.5cm
(Kauf Feuerschutzplatten)
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm
Metallprofil, dazw. Mineralwolle 7.5cm
GK Feuerschutzplatten 2.5cm

WI 3.1 Ausmauerung
Innenputz ca. 1.5cm
Hochlochziegel ca. 45.0cm
Innenputz ca. 1.5cm

DE 06 Decke über OGZ (neue Decke im Bereich Dusche/Stiegenhaus Top4)

Fliesen im Dürnbett 5.5 cm
Abdichtung 0.5 cm
Trockenelemente 2.0 cm
Ausgleichsschüttung 2.0 cm
Isoliertes Tragwerk 5.0 cm
Verankerung 100/100/5 10.0 cm
Träger WEA 100 15.2 cm dazwischen: Spannschalung (2.0cm)
Feldmaschine 2.8 cm
2x Fernwärmepumpe A1, 15mm (EPG A1) 3.0 cm
42.0 cm

Innenliegende WCs werden mechanisch bei- und entlüftet.
Zubaufächern werden an best. Wasser- und Entwässerungssysteme angeschlossen.

VERGLASUNG:
Bewertetes Schalldämmmaß R_w Verglasung straßenseitig ≥ 48 dB
Wärmedurchgangskoeffizient U_w Außenfenster (Normprüfmaß 1.23/1.48m) ≤ 0.94 W/m²K
Gesamtdurchlassgrad $g \geq 0.48$
Abminderungsfaktor $F_c \leq 0.10$

ÜBERLAGER: FERTIGTEIL

2. OBERGESCHOSS

SULEK
IMMOBILIEN

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. 7m². 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 244,60m²** auf. Diese verteilt sich wie folgt:

- **7 Büroräumlichkeiten** (drei davon mit einer Küche ausgestattet)
 - straßenseitig: vier Räume mit einer Größe von rd. 49m² / 27m² / 26m² / 10m²
 - hofseitig: drei Räume mit einer Größe von rd. 37m² / 24m² und 22m² mit Zugang zum Balkon
- **1 Abstellraum / Waschküche** mit rd. 5m² Größe
- **2 moderne Badezimmer** mit Dusche und WC (jeweils rd. 4-5m²)
- **2 weitere Duschbäder** (jeweils rd. 4-5m²)

- 3 separate **Toiletten** mit Handwaschbecken
- **Vorraum / Gangfläche** rd. 23m²

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 Fahrminuten 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 Geschäftsadresse 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