

Flexible Büro-Fläche ca. 120 m² - Terrasse - in der ehemalige Brotfabrik in Ottakring



Möblierungsvorschlag mittels KI generiert

Objektnummer: 668

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate
Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

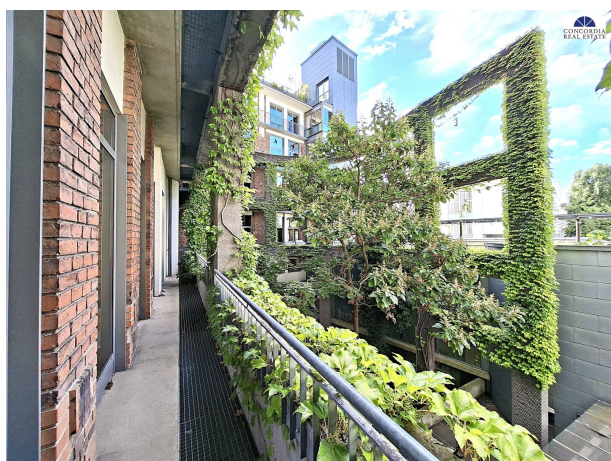
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	119,92 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaltmiete (netto)	1.187,18 €
Kaltmiete	1.451,00 €
Miete / m²	9,90 €
Betriebskosten:	263,82 €
USt.:	290,20 €
Provisionsangabe:	

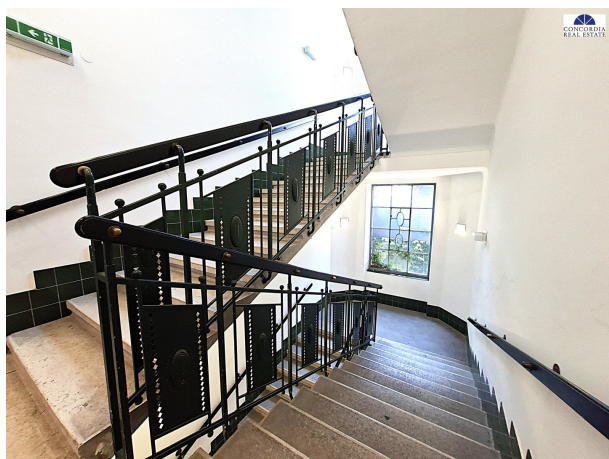
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

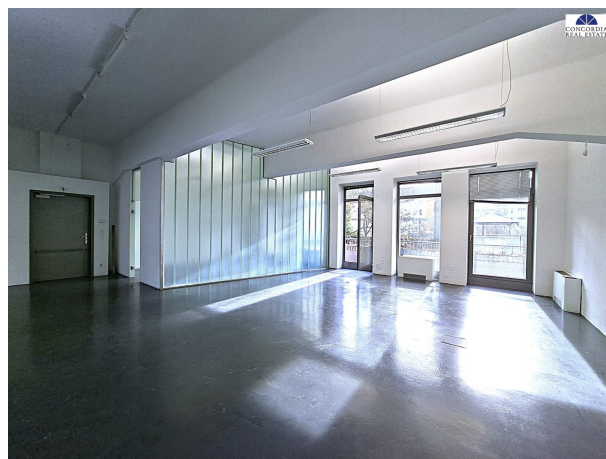
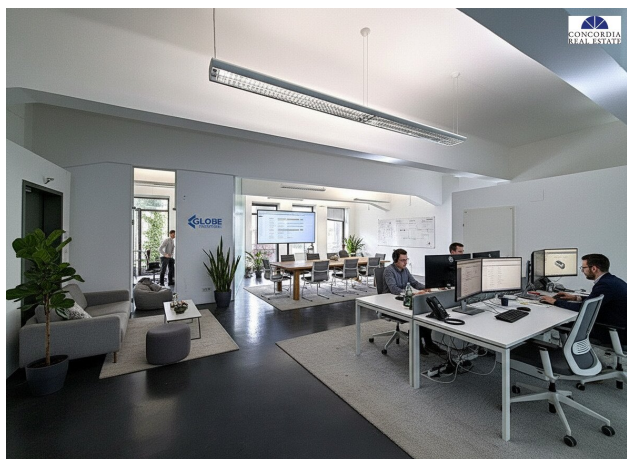
Ihr Ansprechpartner

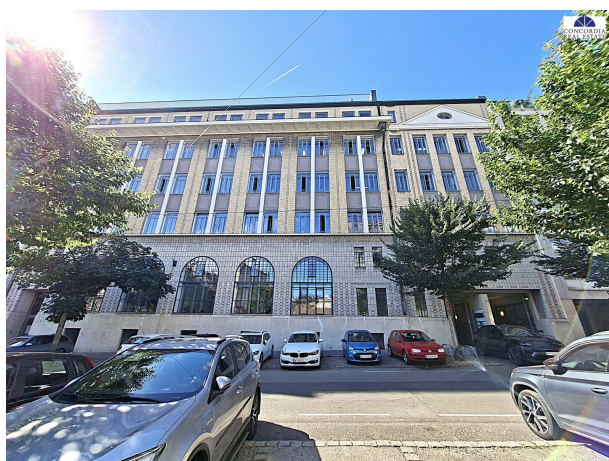
Sandra Huber

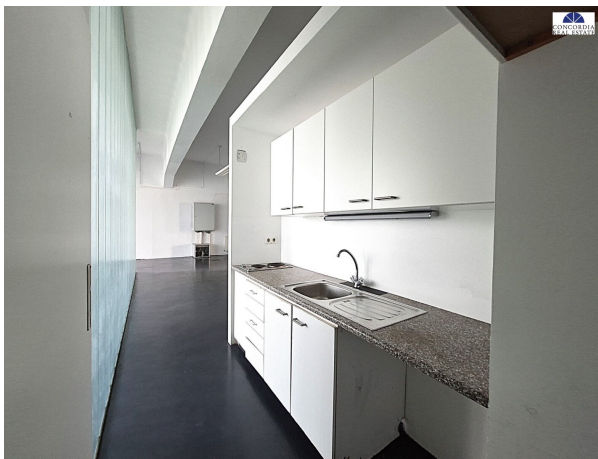
Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H
Kärntner Straße 13-15
1010 Wien

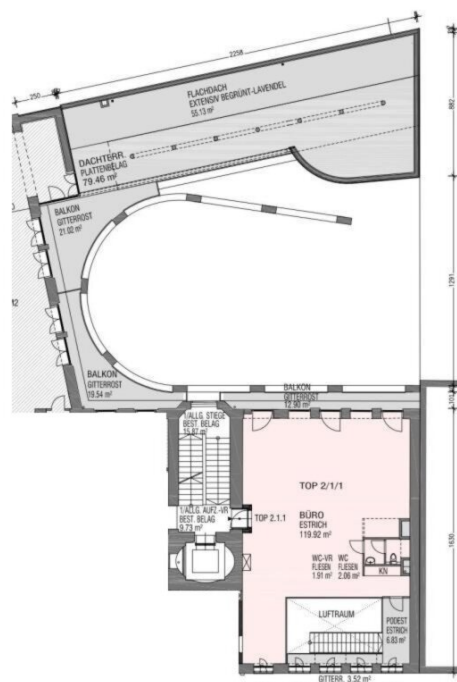












2.OBERGESCHOSS

M=1:200

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die Bürofläche befindet sich in der **ehemalige Brotfabrik** in Ottakring mit architektonisch ansprechender Fassade und begrünten Innenhof mitten in der Stadt.

Die **Büro-Lofts** sind teilweise modern ausgebaut, eine **vielfältige Nutzung** ist dadurch gegeben. Eine **individuelle Gestaltung** des Büros, ganz **nach Ihren Anforderungen** und Wünschen, ist möglich.

HINWEIS: Die dargestellten Möbliervorschläge dienen der Illustration und wurden mithilfe künstlicher Intelligenz generiert.

Ausstattung:

- Großzügiger, offener Arbeitsbereich
- Separierte Räume, ideal als Besprechungs- oder Einzelbüros nutzbar
- WC und Waschbecken
- Zugang zum begrünten Balkon mit Ausblick in den begrünten Innenhof
- Klimaanlage in den südseitig angelegten Räumlichkeiten
- Heizung über Fernwärme

Nutzungsmöglichkeiten:

- Büroflächen für Startups, Kreativagenturen oder Beratungen
- Kombination aus Arbeiten & Kundenempfang möglich

Lage:

- Sehr gute Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel**
- Zentrale und dennoch ruhige Lage im gefragten urbanen Gebiet. Die Hasnerstraße verbindet hervorragende **Infrastruktur, Erreichbarkeit und Lebensqualität**.

- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen in direkter Umgebung
- Garagenparkplätze

Sonstiges: Die Heiz- und Kühlkosten werden je nach Verbrauch gesondert in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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