

**Eine besondere Büro-, Praxis- oder Atelierfläche im  
Zentrum des 18. Bezirks**



**Objektnummer: 6686**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1180 Wien             |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Bäder:</b>                | 1                     |
| <b>WC:</b>                   | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>            | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.236,78 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.383,33 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 12,37 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 146,55 €              |
| <b>USt.:</b>                 | 276,67 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

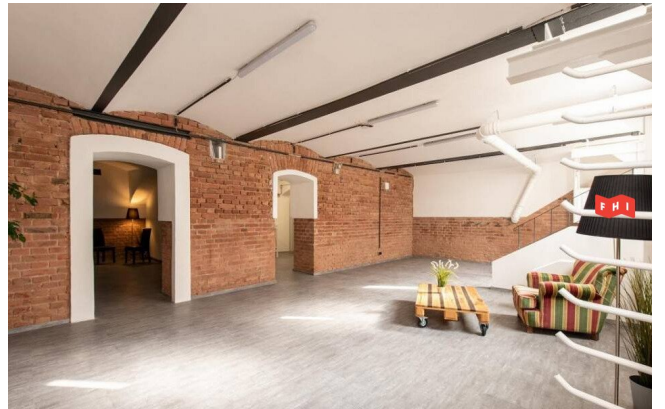
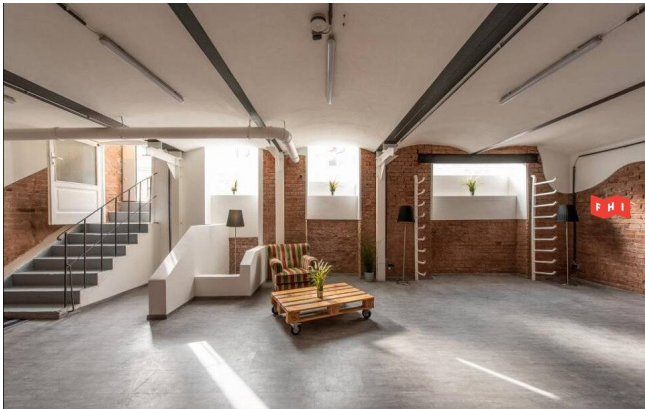
## Ihr Ansprechpartner



**Marion Tschulena**

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 35









## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, exklusiven Arbeitsdomizil im begehrten 18. Bezirk! Dieses charmante Büro/Ordinationsobjekt im Souterrain bietet nicht nur erstklassige Räumlichkeiten, sondern auch eine herausragende Lage nahe dem Türkenschanzplatz/Bischof Faber Platz. Betreten Sie eine Welt des Stils, der Funktionalität und des nostalgischen Flairs eines beeindruckenden Altbaus.

### Objekt-Highlights:

2. **Erstbezug in Altbaucharme:** Die perfekte Symbiose aus historischer Eleganz und modernem Komfort erwartet Sie. Ein stilvoller Erstbezug garantiert Ihnen ein Ambiente, das den Arbeitsalltag in eine inspirierende Erfahrung verwandelt und sich hervorragend als Künstler Atelier eignet.
4. **Großzügige Nutzfläche:** Auf großzügigen 100 m<sup>2</sup> stehen Ihnen drei helle und vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihr Büro oder Ihre Ordination nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten.
6. **Fußbodenheizung für Behaglichkeit:** Genießen Sie eine angenehme Arbeitsatmosphäre dank modernster Fußbodenheizung. Diese sorgt nicht nur für warme Füße, sondern schafft auch eine behagliche Umgebung in den kühleren Monaten.
8. **Einbauküche für Pausen mit Stil:** Die vorhandene Einbauküche ermöglicht Ihnen kurze Pausen in stilvollem Ambiente. Eine perfekte Gelegenheit, um sich zu entspannen und neue Energie zu tanken.
10. **Teilmöbliert/Möbliert und Verkabelung inklusive:** Das Objekt wird teilmöbliert bzw. möbliert übergeben, inklusive Verkabelung. So starten Sie direkt durch, ohne sich um aufwendige Einrichtungsdetails kümmern zu müssen.
12. **Großzügige Terrasse:** Die 20 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet einen wunderbaren Rückzugsort im Freien. Hier können Sie frische Luft schnappen oder Ideen sammeln.

### Preisinformation:

- Miete (exkl. MWSt): € 1.236,78
- Miete (inkl. MWSt): € 1.484,14

- Betriebskosten (exkl. MWSt): € 146,55
- Betriebskosten (inkl. MWSt): € 175,86
- Gesamtbelastung: € 1.660

Die beeindruckende Mischung aus Geschichte, moderner Ausstattung und guter Lage macht dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für Ihr neues Büro, Ihre Ordination oder Ihr Atelier. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel im 18. Bezirk verzaubern!

**Marion Tschulena**

Kooperationspartner Vermietung und Verkauf

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Köstlergasse 6-8 / 2 / 20

1060 Wien

**m** +436642377137

**t** +431342 222

**f** +431342 222 11

mt@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap