

**Exklusive Büroflächen - Stilvoll, flexibel, einzigartig**



**Objektnummer: 6696**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien     |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 145,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4             |
| <b>Bäder:</b>            | 1             |
| <b>WC:</b>               | 1             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.145,00 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.435,00 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 14,79 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 290,00 €      |
| <b>USt.:</b>             | 487,00 €      |
| <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

H: 43 664 23 77 187

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Willkommen in diesen exklusiven Büroräumlichkeiten im renommierten Wiener Bezirk Hietzing. Diese außergewöhnliche Fläche mit einer Nutzfläche von 145m<sup>2</sup> bietet nicht nur eine ansprechende Architektur, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten.

**Raumaufteilung:** Die großzügige Fläche erstreckt sich über fünf Zimmer und ermöglicht durch einen 45m<sup>2</sup> großen Raum die optionale Erweiterung auf sechs Räume. Dieser Raum kann mühelos in zwei separate Büros unterteilt werden, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten. Hochwertige Materialien und Eichenparkett schaffen eine stilvolle und angenehme Arbeitsatmosphäre.

**Ausstattung:** Die Doppelflügeltüren, Stuckdecken und die vorhandene Klimaanlage tragen zur exklusiven Ausstattung bei. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft.

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:** 1 modernes Bad, eine voll ausgestattete Küche und stilvolle Vorräume bieten zusätzlichen Komfort. Ein Balkon ermöglicht entspannte Pausen im Freien und rundet das exklusive Angebot ab.

**Lage:** Die exklusive Lage in Hietzing bietet ein repräsentatives Umfeld für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Der Bezirk zeichnet sich durch seine Schönheit und hochwertige Umgebung aus.

**Fazit:** Diese einzigartigen Büroräumlichkeiten bieten nicht nur ideale Rahmenbedingungen für Ihre geschäftlichen Aktivitäten, sondern präsentieren sich auch als exklusiver Ort für Ihre Büropraxis. Die hochwertige Ausstattung, die flexible Raumaufteilung und die exzellente Lage machen dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit.

Lassen Sie sich von diesen exklusiven Büroräumlichkeiten begeistern und schaffen Sie einen Ort, an dem Effizienz und Stil Hand in Hand gehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neuen, exklusiven Geschäftsräume.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap