

**Infrastruktur und U-Bahn-Nähe! Vielseitig nutzbares  
Bürogebäude bzw. Ordinationszentrum mit 28 Zimmern  
und fünf Garagenplätzen**



**Objektnummer: 3682**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürohaus |
| <b>Land:</b>                 | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1180 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>              | 1945                     |
| <b>Zustand:</b>              | Teil_vollrenoviert       |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                   |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 1.021,26 m <sup>2</sup>  |
| <b>Lagerfläche:</b>          | 28,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Bürofläche:</b>           | 880,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>               | 28                       |
| <b>Bäder:</b>                | 2                        |
| <b>WC:</b>                   | 6                        |
| <b>Stellplätze:</b>          | 3                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 10.539,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>             | 12.289,00 €              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 10,32 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.750,00 €               |
| <b>USt.:</b>                 | 2.457,80 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

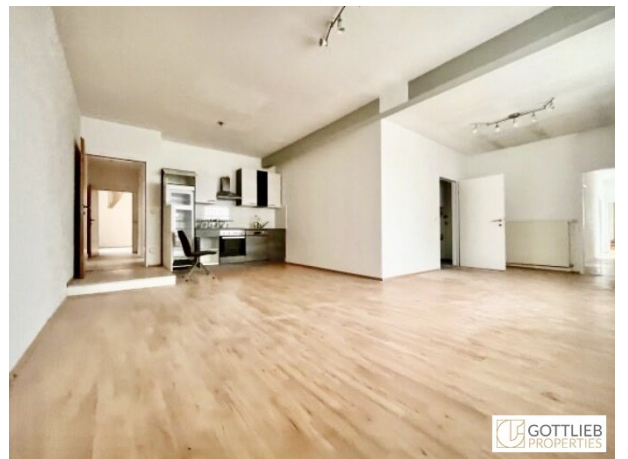
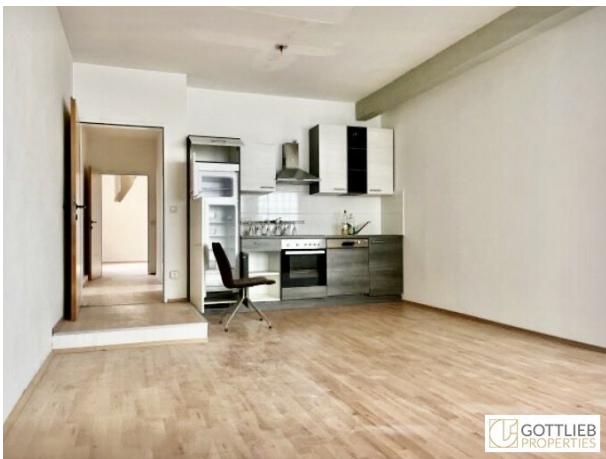
### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

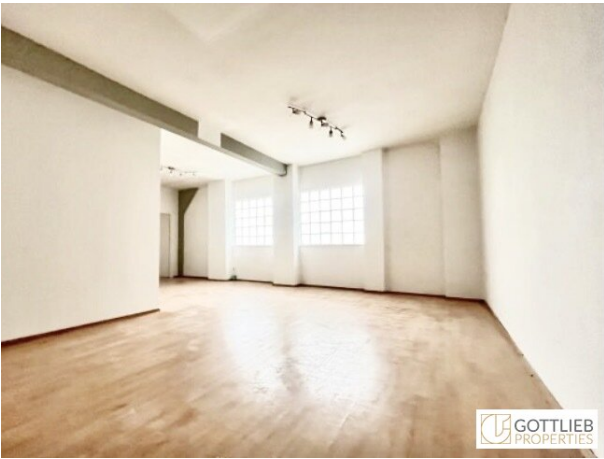
H + 43 699 14702557

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

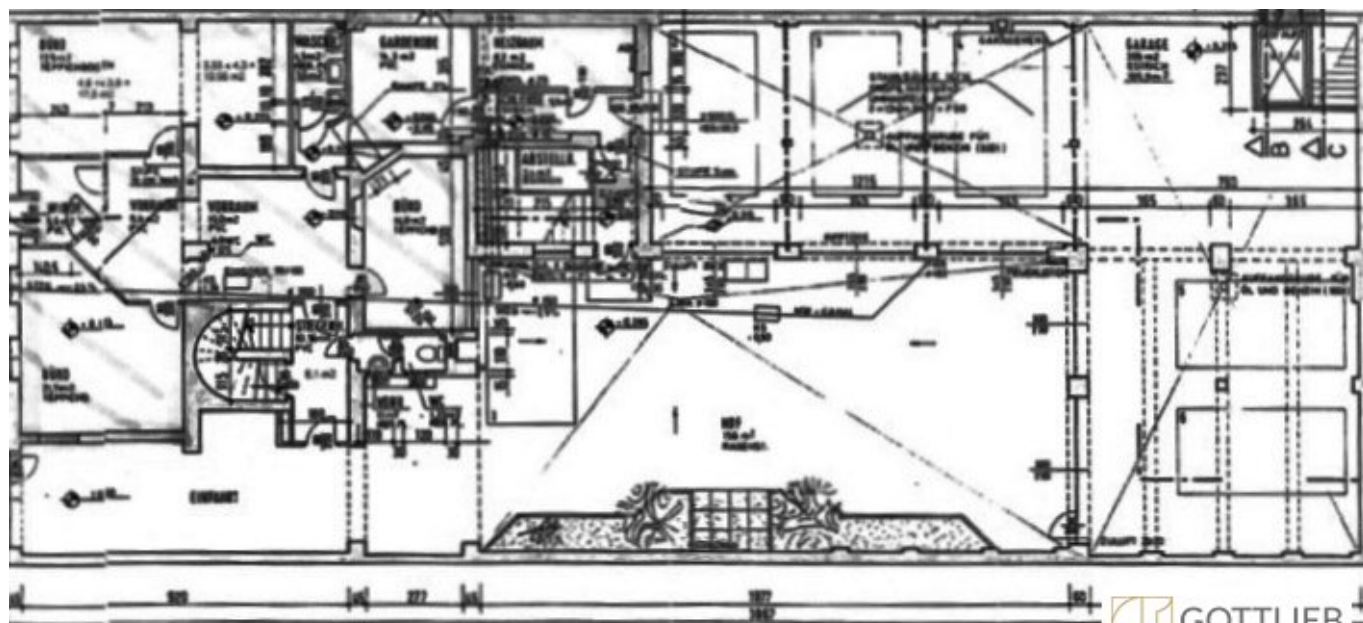






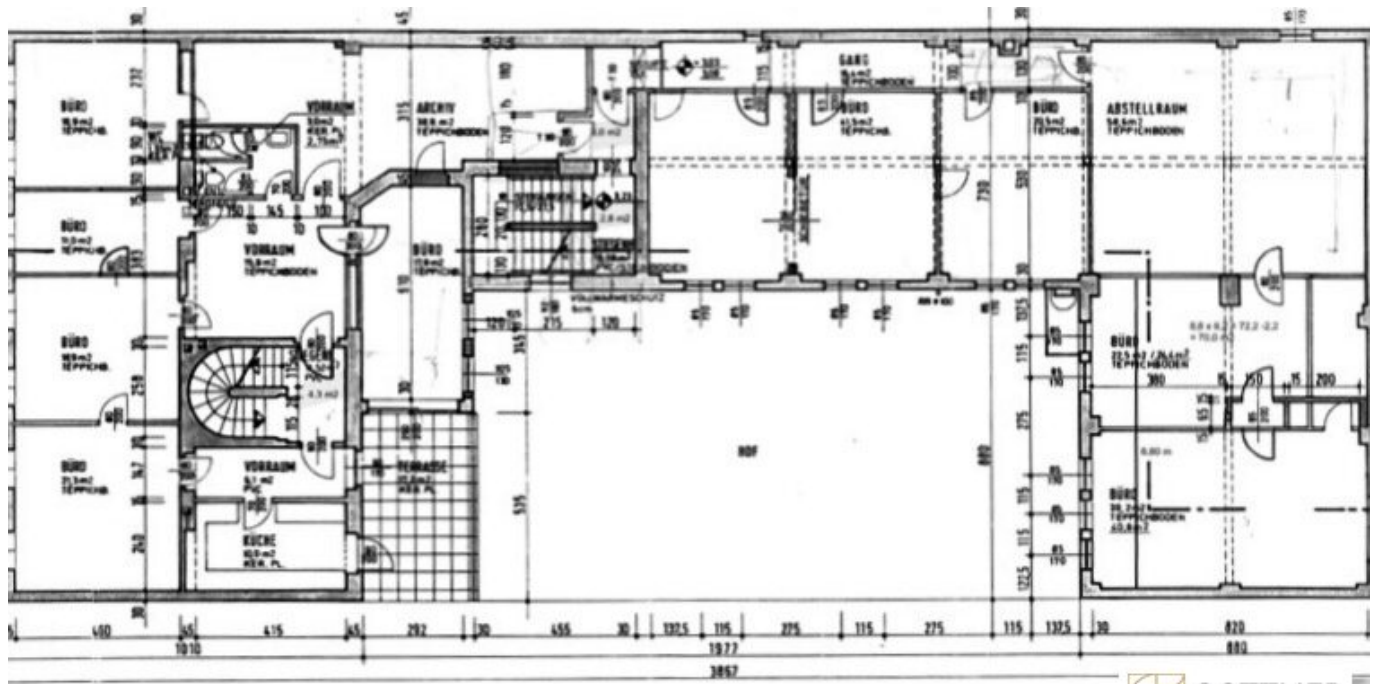




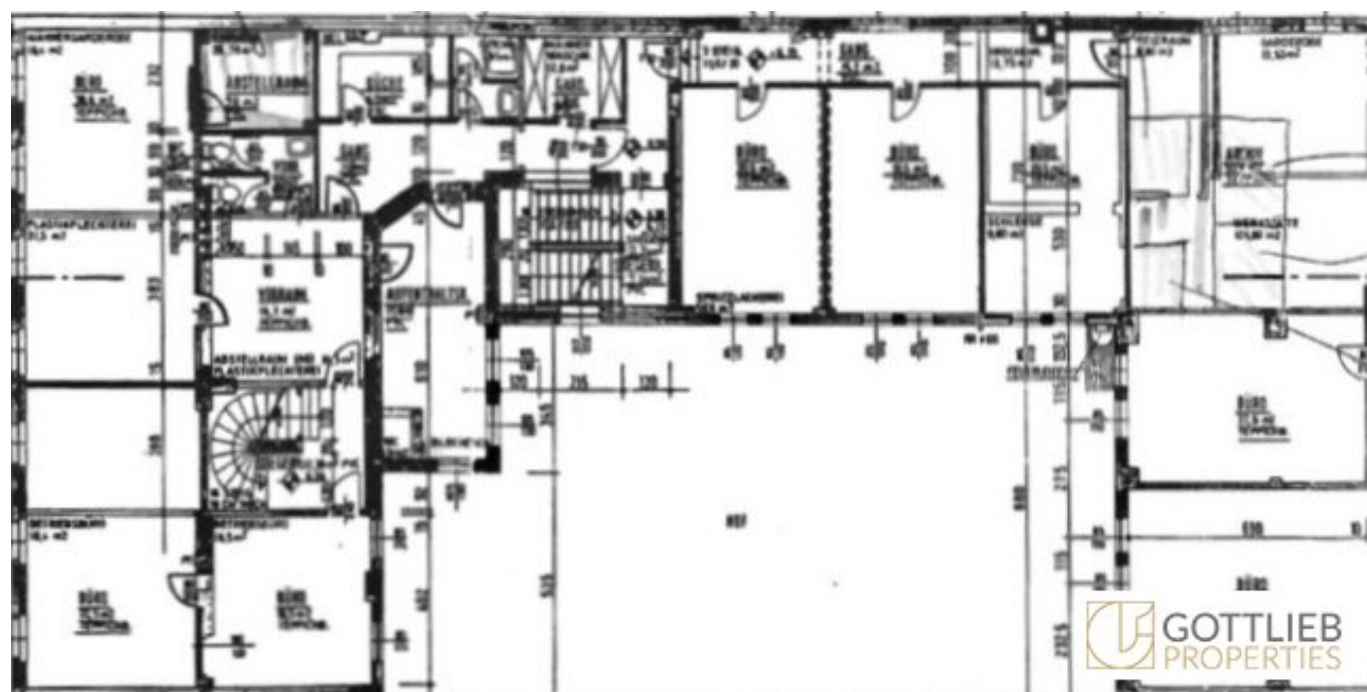


## ERDGESCHOSS





1. STOCK







## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt ein komplett bestandsfreies Bürogebäude in guter Lage **nahe der U-Bahn-Linie U6 und dem AKH** im achtzehnten Wiener Gemeindebezirk Währing.

Die Liegenschaft hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.021 m<sup>2</sup>, aufgegliedert in sechs Büroeinheiten mit gesamt ca. 558 m<sup>2</sup> sowie zwei weiteren Büros mit ca. 322 m<sup>2</sup> Grundfläche, die auch als Wohnungen genutzt werden können. **Das gesamte Gebäude hat eine Bürowidmung.**

Die gelungene Raumaufteilung sowie die klassische Architektur sprechen für sich und verbinden traditionelle Lebensart mit moderner Ausstattung.

- + **flexibel nutzbare Bürowidmung**
- + **Gesamtnutzfläche von ca. 1.021 m<sup>2</sup> - ohne Allgemeinflächen**
- + **sechs Büros mit ca. 558 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- + **zwei weitere Büros, auch als Wohnungen nutzbar, mit ca. 322 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- + **28 Bürozimmer**
- + zwei Bäder
- + sechs Toiletten
- + ein Abstellraum mit ca. 26 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + ein Lagerraum mit ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + **je drei Geschosse inklusive Rohdachboden im Straßen- und Hoftrakt**
- + **zwei separate Stiegenhäuser im Innenhof**
- + **fünf Garagenplätze mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

## Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U6 Alser Straße und U6 Michelbeuern AKH

+ Straßenbahn-Linien 43, 44

+ Wiener Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt erreicht man in ca. 20 Minuten fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

## **Lage und Infrastruktur**

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Währing, der 18. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngegenden Wiens.

Die unmittelbare Nähe zur Jörgerstraße und zur Hernalser Hauptstraße garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Erholung findet man im Sommer im Neuwaldegg- oder im Schafberg-Bad sowie im Winter in der Kunsteisbahn Engelmänn - alle mit wunderbarem Blick über die Dächer Wiens. Legendarisch ist auch das 1914 errichtete Jörgerbad, welches das älteste bestehende Wiener Hallenbad ist und unter Denkmalschutz steht. Die weitläufigen Parkanlagen des Schwarzenberg-Parks in Neuwaldegg oder der Wienerwald, das Sportzentrum Marswiese laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Kulturell findet man im Wiener Metropol diverse Veranstaltungen und Konzerte.

## **Sonstiges**

**Die Höhe der Vergebühung des Mietvertrages errechnet sich nach der vereinbarten Laufzeit der Befristung.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.



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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap