

## Elegante Büroflächen - Arbeiten in hist. Ambiente



Besprechungsraum

**Objektnummer: 7068/101**

**Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 166,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.875,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,87 €
<b>USt.:</b>	575,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. Alexander Babinek**

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH  
Marokkanergasse 22 / 9  
1030 Wien

T +43 1 890550110  
H +43 664 523 30 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.















# Objektbeschreibung

## Großzügiges repräsentatives Büro in Hietzinger Stil-Villa zu vermieten:

Diese stilvolle Büroeinheit mit einer großzügigen Fläche von ca. 186 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Umgebung für Unternehmen, die auf Eleganz, Komfort und erstklassige Ausstattung Wert legen. Die Räume sind mit hochwertigen Parkettböden sowie klassischen Stuckdecken ausgestattet, die eine besondere Arbeitsatmosphäre schaffen.

Der einladende Empfangsbereich führt direkt zu den flexiblen Büro- und Besprechungsräumen. Diese sind hervorragend geeignet, um sowohl in Ruhe zu arbeiten als auch Kunden und Klienten in einem professionellen Ambiente zu empfangen. Die Räume sind durchdacht geschnitten und ermöglichen eine individuelle Gestaltung der Arbeitsflächen.

Ein besonderes Highlight ist die büroeigene großzügige Terrasse, welche einen wunderschönen Blick auf den grünen Gartenbereich bietet und eine entspannte Atmosphäre schafft – ideal für kreative Arbeitsmomente oder erholsame Pausen.

Die Büroeinheit umfasst zwei moderne repräsentative Sanitärräume, Bad und Dusche sowie ein vollwertig ausgestattete Küche. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für die notwendige Annehmlichkeit, der typische Altbaucharakter mit großzügigen Deckenhöhen für beste Lichtverhältnisse.

Diese Bürofläche ist besonders gut geeignet für Unternehmen, die auf der Suche nach einem repräsentativen, gut ausgestatteten und gut erreichbaren Büro in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage sind.

## Details zur Vermietung:

- **Befristung:** Der Mietvertrag ist auf max. 3 Jahre befristet, Kündigungsverzicht des Mieters für das erste Jahr,
- **Kautio:** 3 Bruttomonatsmieten
- **KfZ-Stellplätze:** Ein bis zwei KfZ-Stellplätze auf der Liegenschaft können nach Rücksprache dazu angemietet werden.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap