

## Ruhige Praxisfläche zur Miete – Zentrale Lage im 8. Bezirk



**Objektnummer: 20123**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße 44
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	918,00 €
Kaltmiete	1.031,23 €
Miete / m <sup>2</sup>	17,00 €
Betriebskosten:	113,23 €
USt.:	206,25 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

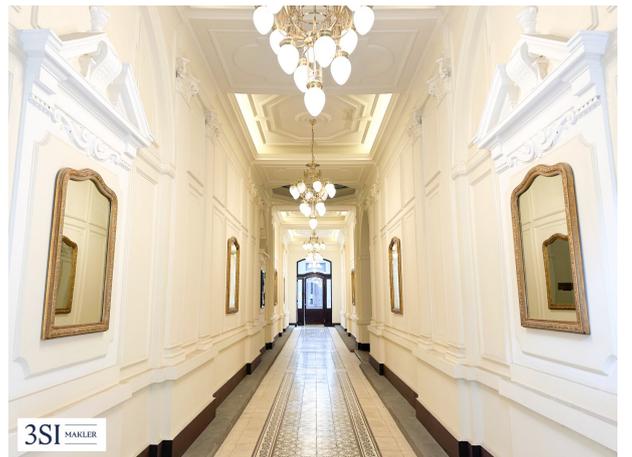
## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7





# Objektbeschreibung

## Top 1A

Diese charmante Erdgeschoßfläche im begehrten 8. Bezirk eignet sich ideal als Praxis oder Ordination und überzeugt durch ihre ruhige Innenhoflage – ein perfekter Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten und angenehme Gespräche mit Ihren Patient:innen oder Klient:innen mitten in der Stadt.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Atmosphäre für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten – ob Therapiepraxis, medizinische Ordination oder Beratungsraum. Dank der Ausrichtung zum Innenhof profitieren Sie und Ihre Besucher:innen von einer ruhigen Umgebung, fernab des städtischen Trubels – und das bei gleichzeitig bester Anbindung und zentraler Lage.

Die Praxisfläche gliedert sich in folgende Räume:

- geräumiger Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette
- Abstellraum

## Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte nicht besser sein: Direkt vor der

Haustür halten die Straßenbahnlinien 46 und 13A, mit denen Sie schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt erreichen. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Volkstheater, und die Mariahilfer Straße – Wiens beliebte Einkaufs- und Flaniermeile – ist ebenfalls in kürzester Zeit zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Geschäften, die das Leben in diesem lebendigen Viertel besonders angenehm machen. Die Neubaugasse, nur einen kurzen Spaziergang entfernt, lockt mit einer bunten Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten und einzigartigen Boutiquen. Diese Lage verbindet auf perfekte Weise ruhiges Wohnen mit der Nähe zum pulsierenden Leben der Stadt.

## **Hausbeschreibung**

Das Gebäude ist ein stilvolles Altbauhaus, dessen beeindruckende Fassade den traditionellen Wiener Charme widerspiegelt. Es teilt sich in zwei Stiegen auf, die jeweils Zugang zu den verschiedenen Etagen bieten. Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss, vier reguläre Stockwerke und ein Dachgeschoss. Die historische Architektur und die gepflegten Altbau-Elemente verleihen dem Gebäude eine besondere Atmosphäre und machen es zu einem einzigartigen Wohnort im 8. Bezirk.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <400m  
Apotheke <75m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <425m  
Universität <50m  
Höhere Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <500m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap