

## **Büroglück mit Raum für Ideen**



**Objektnummer: 7485/186**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	197,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.758,00 €
Kaltmiete	3.479,00 €
Betriebskosten:	721,00 €
Provisionsangabe:	

12.524,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

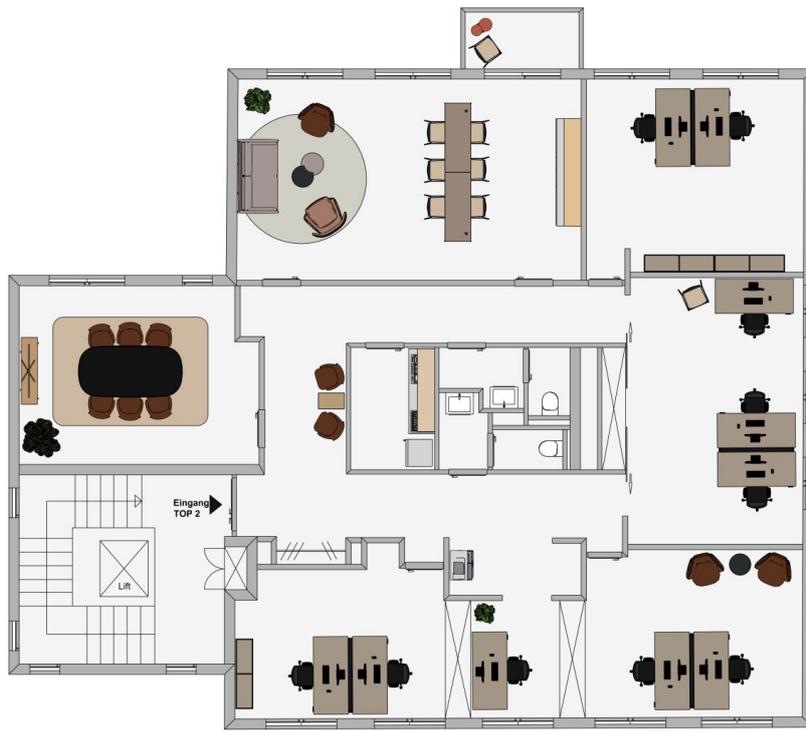
T +436769604046











# Objektbeschreibung

## Großzügiges Büro im 1. Stock in der Hietzinger Hauptstraße

Dieses attraktive Büro befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes in der begehrten Hietzinger Hauptstraße und bietet auf ca. 197 m<sup>2</sup> ein erstklassiges Arbeitsumfeld. Mit einem schönen Balkon, sieben großzügigen Büroräumen und einer ausgezeichneten Lage eignet sich diese Bürofläche ideal für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Büro umfasst insgesamt **7 helle, gut geschnittene Räume**, die sowohl als Einzelbüros als auch für gemeinschaftlich genutzte Arbeitsbereiche flexibel verwendet werden können. Der Balkon bietet Platz für kurze Pausen oder informelle Gespräche im Freien.

### Mögliche Nutzungsmöglichkeiten:

- **Beratung und Coaching:** Die ruhige und professionelle Atmosphäre eignet sich ideal für beratende Berufe und Coaching-Angebote.
- **Start-up Unternehmen:** Durch die flexible Raumaufteilung und die moderne Ausstattung ist das Büro perfekt für junge Unternehmen geeignet.
- **Agenturen und Kreativbranchen:** Das inspirierende Umfeld unterstützt kreative Arbeitsprozesse – ideal für Agenturen, Designer oder Kommunikationsunternehmen.
- **Ärzte und Pharmabranche:** Praxisähnliche Strukturen sind umsetzbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Die großzügige Fläche bietet sich auch für Seminare, Schulungen oder andere Bildungsformate an.

### Details zur Vermietung:

- **Befristung:** Der Mietvertrag ist auf 10 Jahre befristet, Kündigungsverzicht des Mieters je nach Investment des Vermieters
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten
- **USt-freie Vermietung:** Eine USt-freie Vermietung ist möglich. Ansonsten verstehen sich die angegebenen Preise zzgl. 20 % Umsatzsteuer
- **Parkmöglichkeiten:** Ein Stellplatz steht zur Verfügung und kann für 120,00 Euro netto pro Monat mitgemietet werden

Dieses Büro bietet einen idealen Arbeitsplatz in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die sich für eine Vielzahl an Geschäftszwecken hervorragend eignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap