

**Exklusive 165 m² Büro-/Praxiseinheit in stilvollem
Jugendstilhaus – ruhig & bestens angebunden nahe
UNO-City und Seestadt**



Eingangsbereich / Empfangsraum

Objektnummer: 1684/73

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Bürofläche:	164,38 m²
Zimmer:	7,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 131,56 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	2.381,87 €
Miete / m²	10,89 €
Betriebskosten:	591,87 €
USt.:	476,37 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

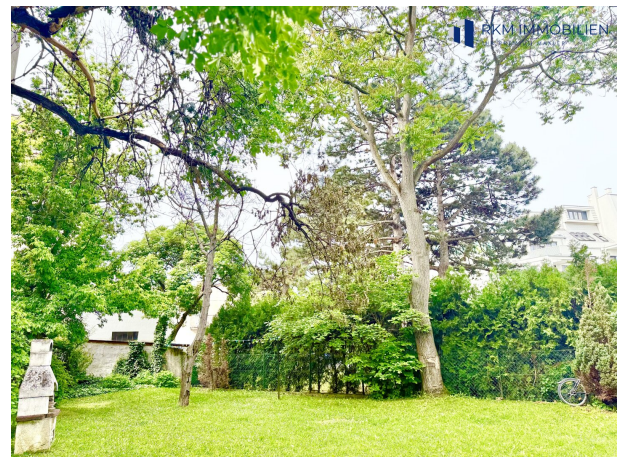
RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien

T +43 660 801 09 93

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

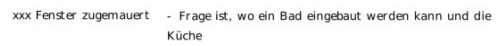


termin zur





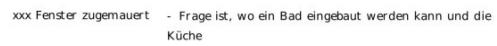




HANS-STEEGER-GASSE
Hans Steeger Gasse 10

HANS-STEGE
Hans-Steger-Gasse 10
1220 Wien

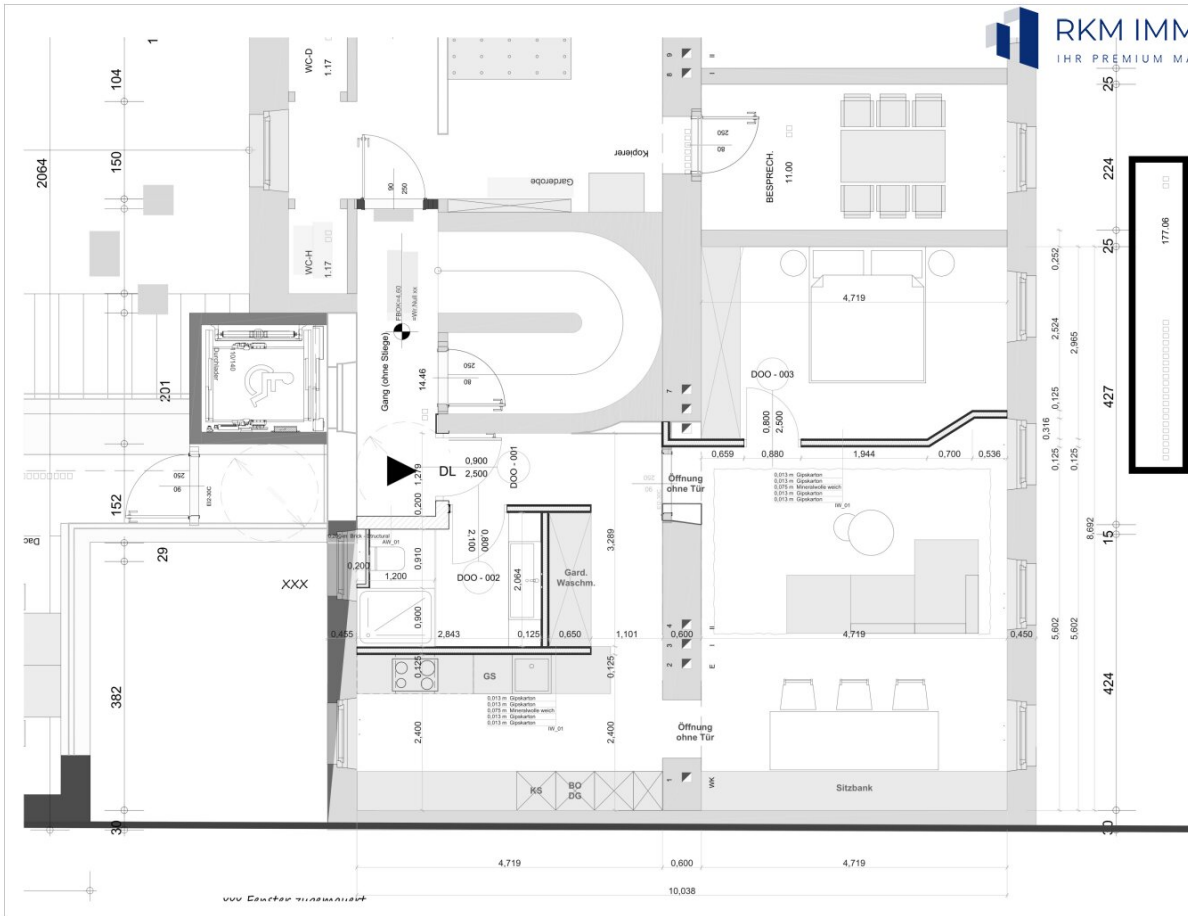
[illegible]



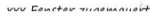
HANS-STEGEGER-GASSE
Johann Stegger Gasse 10

HANS-STEGE
Hans-Steger-Gasse 10
1220 Wien

[illegible]



Revision History	
Rev.	Desc.
1	Initial
Company Data	
C	
#Contact Company	
#Project Name	
Ground Floor	
Drawing Scale	
1:25	
A.913	



Revision History		
Date	Description	Rev.

Company Title _____



#Contact Company

#Contact Address
#Contact City
#Contact Country
#Contact Postcode

#Project Name

#Site Address
#Site City
#Site Country
#Site Postcode

Drawing Name _____
Ground Floor

Drawing Scale _____

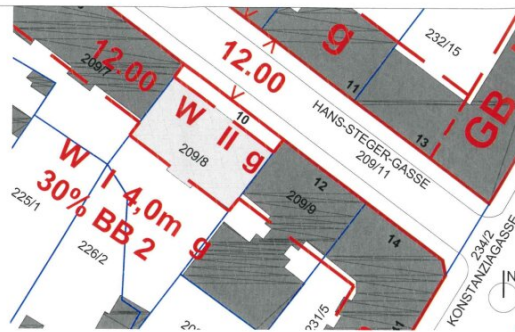
Modified By _____ Date _____

Checked by _____ Date _____

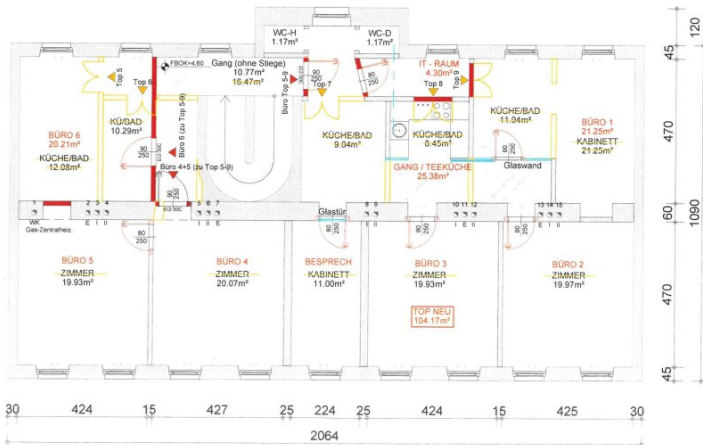
Drawing Scale **1:25**

Layout ID **A.81.3** Revision _____

Hans-Steger-Gasse 10, 1220 Wien



Lageplan 1:500



1.OBERGESCHOSS 1:100

Hirschstetten 01658	209 / 8	181
Katastralgemeinde	Gst.Nr.	EZ
iSG PERSONALMANAGEMENT GMBH 1020 Wien - Rustenschacherallee 38 Tel.: +43 1 512 35 05, Fax DW 35 Email: office@isg.com - www.isg.com		
Grundstückseigentümer		
iSG PERSONALMANAGEMENT GMBH 1020 Wien - Rustenschacherallee 38 Tel.: +43 1 512 35 05, Fax DW 35 Email: office@isg.com - www.isg.com		
Bauwerber		
Architekt MOOSMANN Reumannstrasse 67 1190 Wien Tel: 0664 / 3080579		
Kontakt Planer		
Behörde		
Bauführer		
1 : 100	02.03.2019	
1 : 500		
Modellab	Datum	
A	B	C
D		

MOOSMANN
ARCHITEKT MOOSMANN ZT-GMBH
PRATERSTRASSE 55/4, 1020 WIEN
REUMANNSTRASSE 67, 1190 WIEN
MOBILETELEFON +43/664/308 05 79
TELEFON +43/1/890 27 65-12 (FAX 15)
office@architekt-moosmann.com

Objektbeschreibung

Attraktive Büro-/Ordinationsfläche im 1. OG eines Jugendstilhauses mit Garten – 1220 Wien

Zur Vermietung gelangt eine stilvolle, ca. 165 m² große Einheit im **gesamten 1. Obergeschoß** eines gepflegten Jugendstilhauses in ruhiger Lage, von, Hirschstetten.

Die Fläche eignet sich hervorragend für **Büro, Ordination, Therapie oder Beratung** und überzeugt durch moderne Ausstattung, südseitige Ausrichtung und eine exklusive Etagenlage.

Raumaufteilung:

- 6 separat begehbare, helle Räume
- 1 großzügiger Besprechungs-/Behandlungsraum
- Moderner Empfangsbereich / Wartezone
- Voll ausgestattete Einbauküche mit allen Geräten
- 2 getrennte WCs (Damen & Herren)
- Lager-/Archivfläche

Highlights:

- Gesamtes 1. Obergeschoß zur alleinigen Nutzung
- Südseitige Ausrichtung – angenehm hell & ruhig
- Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank etc.
- Klimatisierung
- Garten zur Mitbenutzung – seltenes Extra in dieser Kategorie
- Gepflegtes Jugendstilhaus mit nur zwei Einheiten

Lage & Infrastruktur:

- 5 Min. mit dem Auto zur **UNO-City, Donauzentrum & Seestadt Aspern**
- Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinie 26, diverse Buslinien, Nähe U1 & U2
- Nahversorgung, Gastronomie, Apotheken & Parks fußläufig erreichbar
- Ruhige Wohnstraße im Stadtteil Hirschstetten

Ideal für:

Ordination, Therapie, Coaching, Kanzlei, Agentur, IT, Start-up, Yoga, Beratung u.v.m.

Fazit:

Diese charmante Etagenfläche bietet das ideale Umfeld für anspruchsvolle Unternehmer:innen und Therapeut:innen, die ein stilvolles, ruhiges und funktional ausgestattetes Objekt mit Gartennutzung und exklusiver Etagenlage suchen.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap