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

Küche

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:

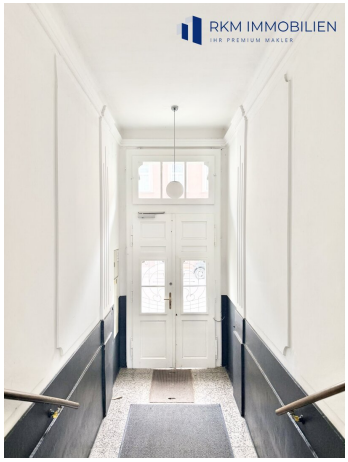
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

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

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

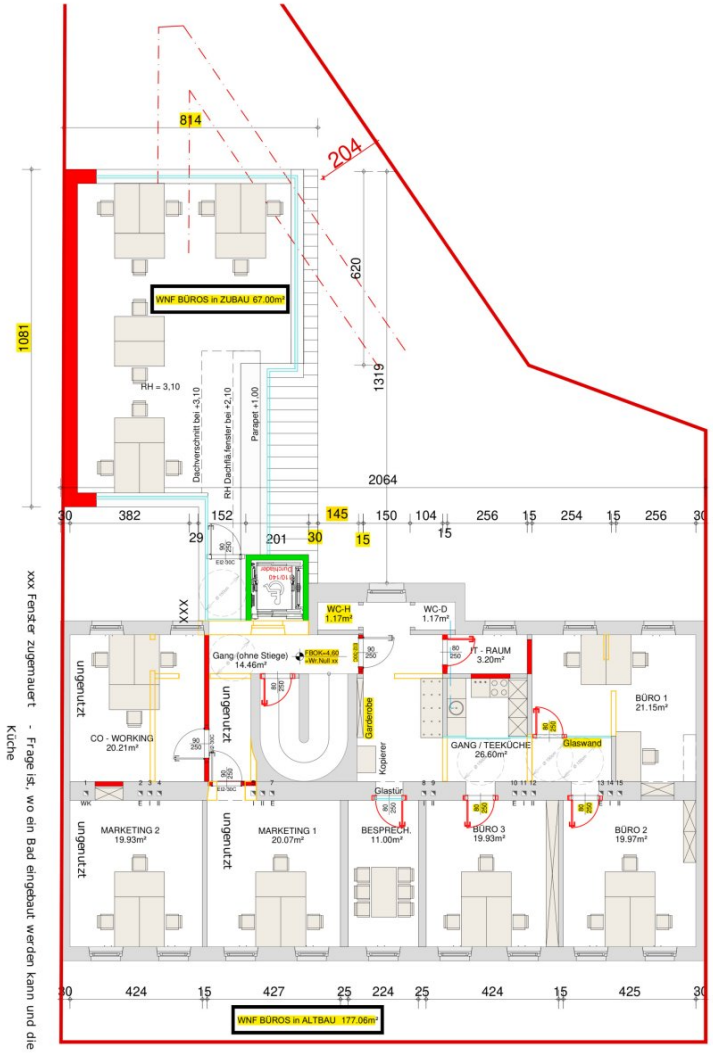
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



xxx Fenster zugemauert - Frage ist, wo ein Bad eingebaut werden kann und die Küche

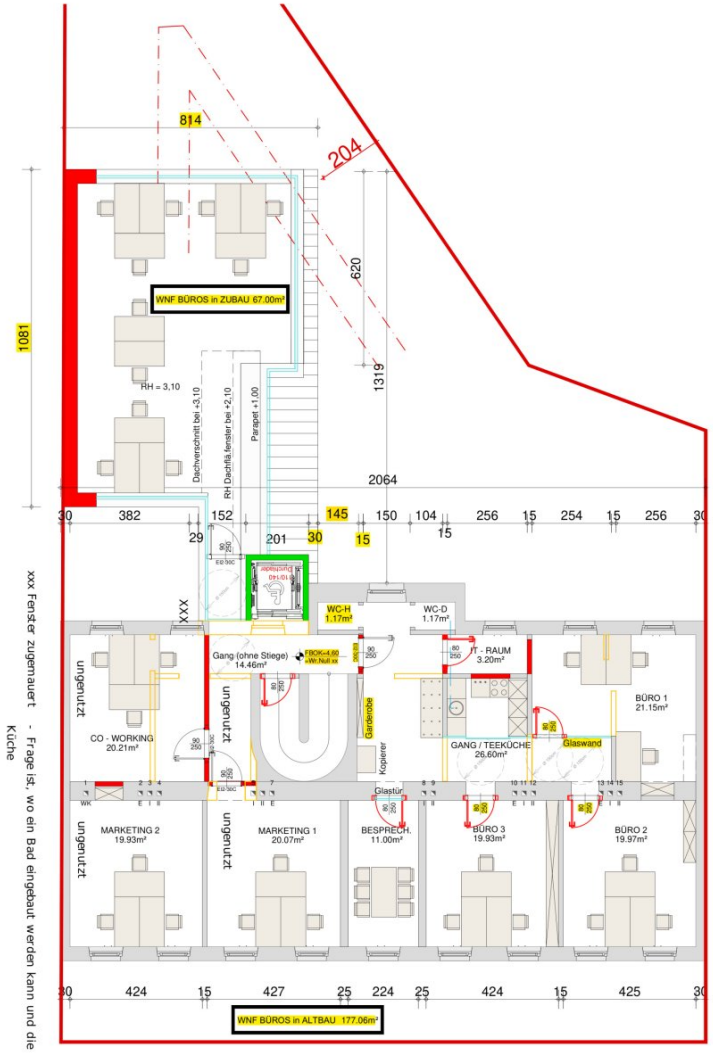
HANS-STEGER-GASSE
Hans-Steger-Gasse 10
1220 Wien

1.OG Büros ISG **1:100** **29.11.2018**

-	24 Oktober 2018

MOOSMANN
ARCHITEKT MOOSMANN ZT-GMBH
PRATERSTRASSE 35/4, 1020 WIEN
REUMANNSTRASSE 67, 1190 WIEN
MOBILTELEFON +43/664/308 05 79
TELEFON +43/1/860 27 65-12 (FAX 15)
office@architekt-moosmann.com

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



xxx Fenster zugemauert - Frage ist, wo ein Bad eingebaut werden kann und die Küche

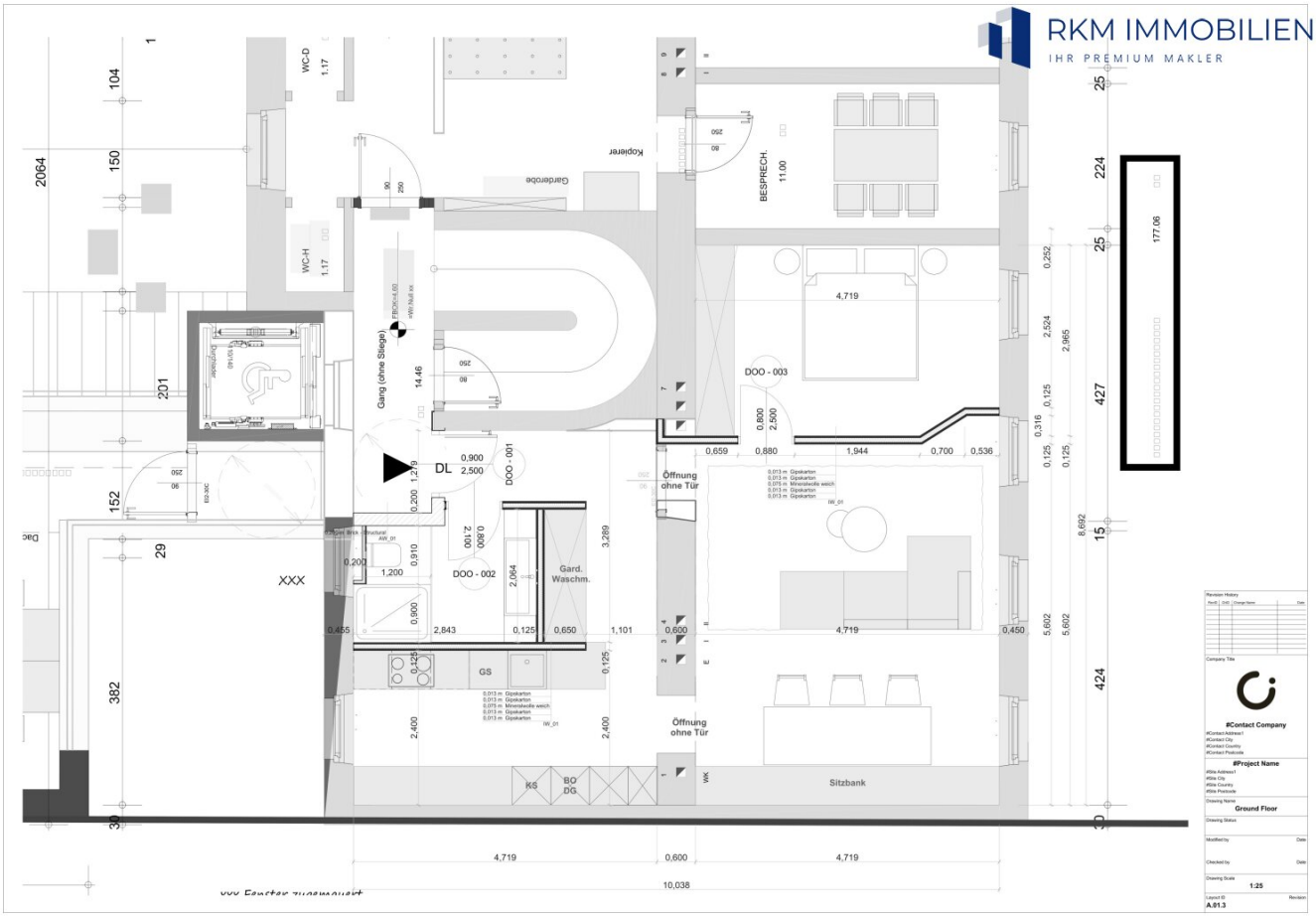
HANS-STEGER-GASSE
Hans-Steger-Gasse 10
1220 Wien

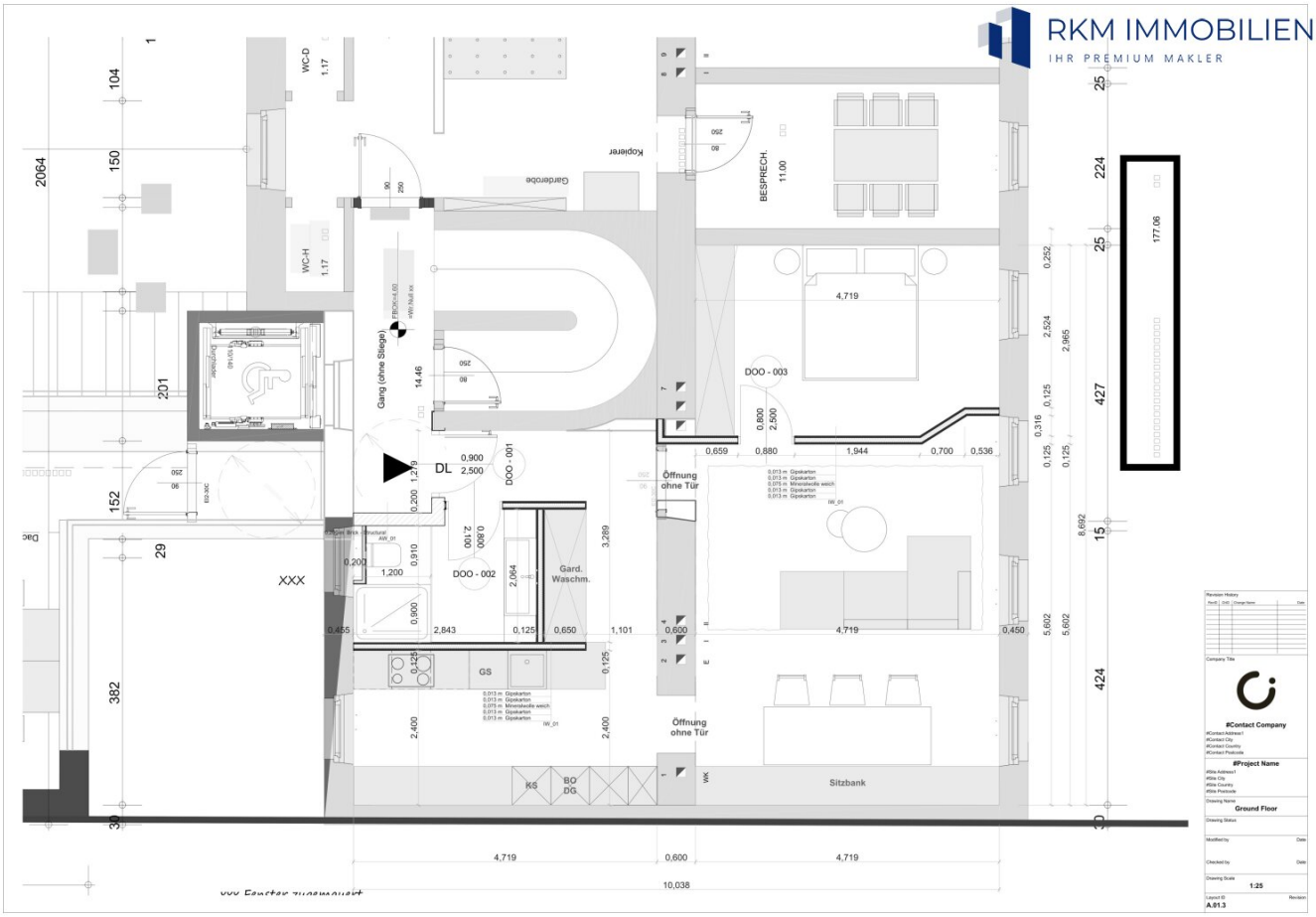
1.OG Büros ISG **1:100** **29.11.2018**

-	24 Oktober 2018

MOOSMANN
ARCHITEKT MOOSMANN ZT-GMBH
PRATERSTRASSE 35/4, 1020 WIEN
REUMANNSTRASSE 67, 1190 WIEN
MOBILTELEFON +43/664/308 05 79
TELEFON +43/1/860 27 65-12 (FAX 15)
office@architekt-moosmann.com

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

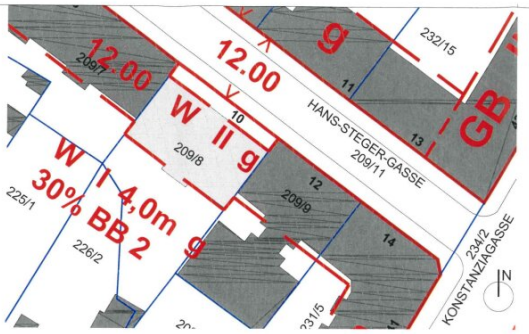

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
WC-D
WC-H
Garderobe
Kopierer
BESPRECH.
DOO - 003
DOO - 001
DOO - 002
Gang (ohne Stiege)
DL
Öffnung ohne Tür
Gard. Waschm.
GS
KS
BO DG
WK
Sitzbank
XXX
177.06
10,038
#Contact Company
#Project Name
Ground Floor
1:25
A.01.3


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
WC-D
WC-H
Garderobe
Kopierer
BESPRECH.
DOO - 003
DOO - 001
DOO - 002
Gang (ohne Stiege)
DL
Öffnung ohne Tür
Gard. Waschm.
GS
KS
BO DG
WK
Sitzbank
XXX
177.06
10,038
#Contact Company
#Project Name
Ground Floor
1:25
A.01.3

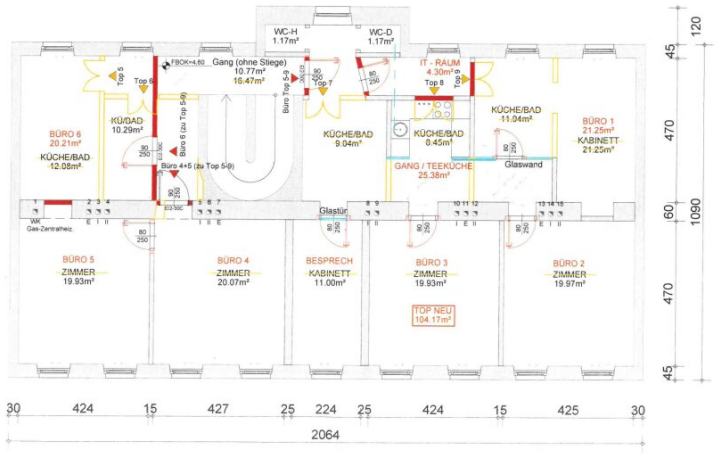
RKM IMMOBILIEN
ZERTIFIZIERTER MAKLER

BAUANZEIGE

Hans-Steger-Gasse 10, 1220Wien



Lageplan 1:500



1.OBERGESCHOSS 1:100

Hirschstetten 01658	209 / 8	181
Katastralgemeinde	Gst.Nr.	EZ

ISG PERSONALMANAGEMENT GMBH
1020 Wien · Rustenschacheralle 38
Tel.: +43 1 512 35 05, Fax DW 35
Email: office@isg.com · www.isg.com

Grundstückseigentümer

ISG PERSONALMANAGEMENT GMBH
1020 Wien · Rustenschacheralle 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

Maßstab	Datum
1 : 100	02.03.2019
1 : 500	

BESTAND · ABBRUCH · NEU · HOLZ · BETON · LEICHTBAU · MAUERWERK · BRANDSCH.

A B C D

MOOSMANN
ARCHITEKT MOOSMANN ZT-GMBH
PRATERSTRASSE 55/4, 1020 WIEN
REUMANNSTRASSE 67, 1190 WIEN
MOBILTELEFON +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