

**Raum für Ideen - Fläche mit vielseitiger Nutzung - Büro,
Praxis, Yoga-Studio, Boutique und mehr**



Großer Raum

Objektnummer: 6653/753

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	122,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 225,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaltmiete (netto)	1.248,17 €
Kaltmiete	1.541,67 €
Betriebskosten:	293,50 €
USt.:	308,33 €
Provisionsangabe:	

5.550,01 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

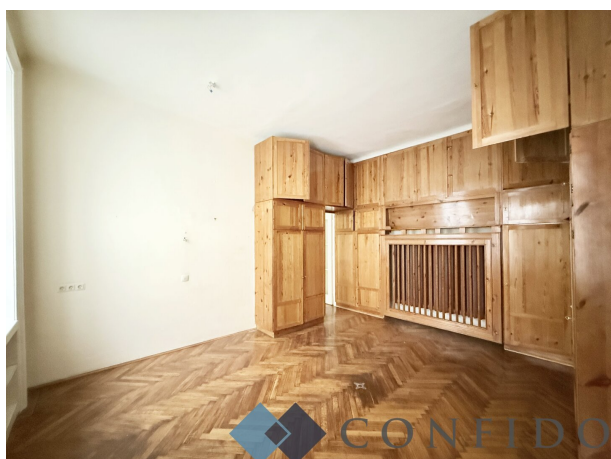
Laurenz Schnitzer

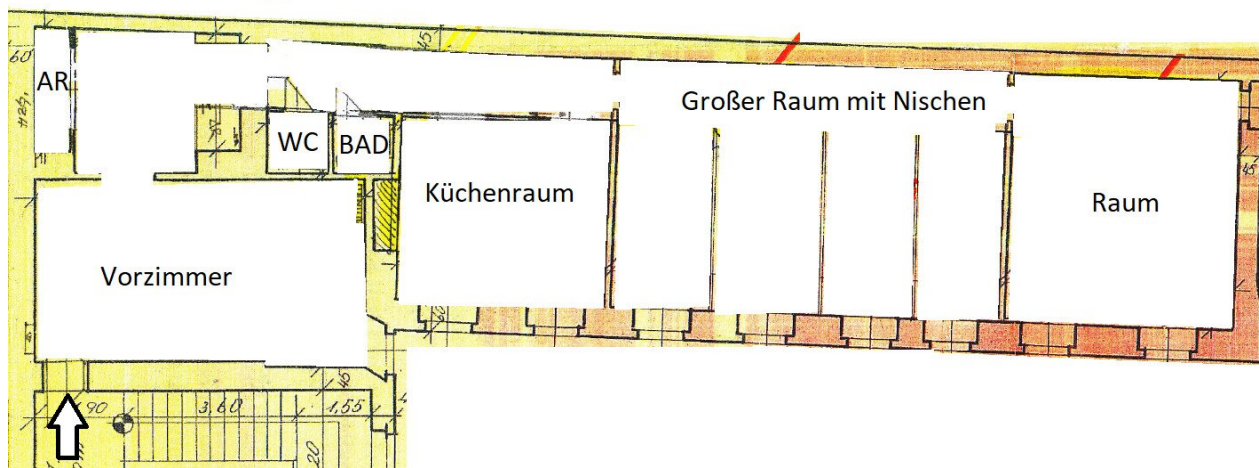
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

In der **Praterstraße direkt bei der U- Bahn gelegen**, gelangt ein ca. **122 m² großes Objekt im ersten Stock** zur Vermietung. Das Objekt war zuletzt ein **Kosmetikstudio** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – von einem **Yoga-Studio**, einer **Boutique**, über eine **Tanzschule** bis hin zu anderen Konzepten ist vieles denkbar.

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

Ein ca. **25 m² großes Vorzimmer** dient als Eingangs- und Empfangsbereich. Über einen zentralen Gang sind die weiteren Räumlichkeiten begehbar. Der größte Raum misst rund **40 m²** und ist derzeit in **4 kleinere separierte Einheiten** unterteilt. Diese Trennwände können jedoch entfernt werden, sodass ein großzügiger, offener Raum entsteht – ideal für kreative, repräsentative oder bewegungsintensive Nutzungen.

Im hinteren Bereich befinden sich ein weiterer Raum mit etwa **23 m²** sowie ein ehemaliger **Küchenraum mit ca. 16 m²**, die ebenfalls vielseitig nutzbar ist (z. B. als Sozialraum, Teeküche oder zusätzlicher Arbeitsbereich).

Das Objekt befindet sich in einem **gebrauchten und adaptierungsbedürftigen** Zustand. Der **Vermieter ist an einer langfristigen Vermietung interessiert und zeigt sich offen für individuelle Vereinbarungen**, wie etwa eine entsprechende **Mietfreistellung oder Beteiligungen bei der Sanierung**.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Unternehmer*innen, die eine flexible Fläche in urbaner und sehr guter und erreichbarer Lage suchen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Gangbereich
- separate Toilette
- kleines Badezimmer mit Dusche
- ehemalige Küche

- Großer, zentraler Raum mit 4 kleinen separaten Einheiten.
- rund 23m² großer Raum

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap