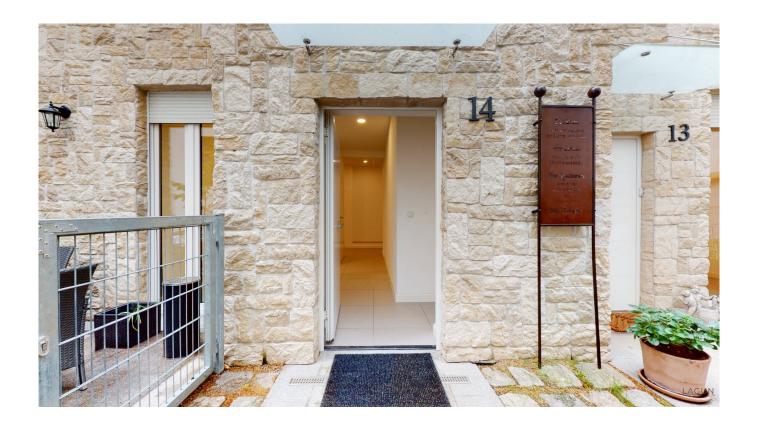
# GRUPPENPRAXIS, ORDINATION, BÜRO, Innenhofgebäude mit Gartennnutzung ab 01.01.2026



Objektnummer: 183663452

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Büro / Praxis - Praxis Art:

Land: Österreich 1180 Wien PLZ/Ort:

2015 Baujahr:

**Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau

65,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Nutzfläche: 65,13 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: 65,13 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 65,13 m<sup>2</sup>

Bürofläche: 65,13 m<sup>2</sup> Zimmer: 1

Bäder: WC: Terrassen:

Garten: 12,96 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

F 199,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,97

2

Kaltmiete (netto) 1.500,00 € **Kaltmiete** 1.650,00 €

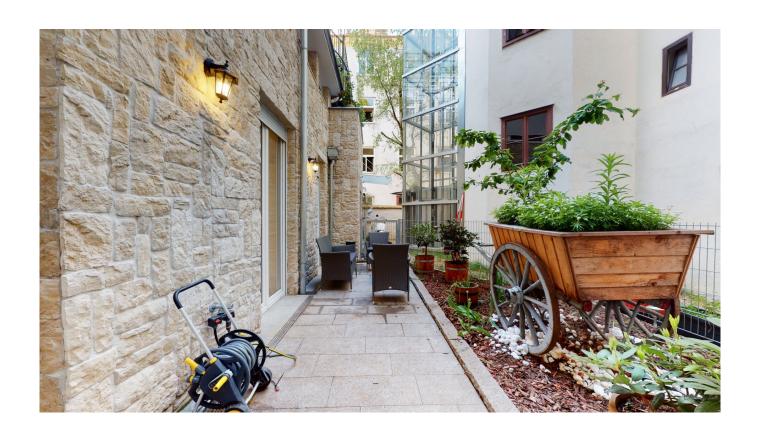
Betriebskosten: 150,00€

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**























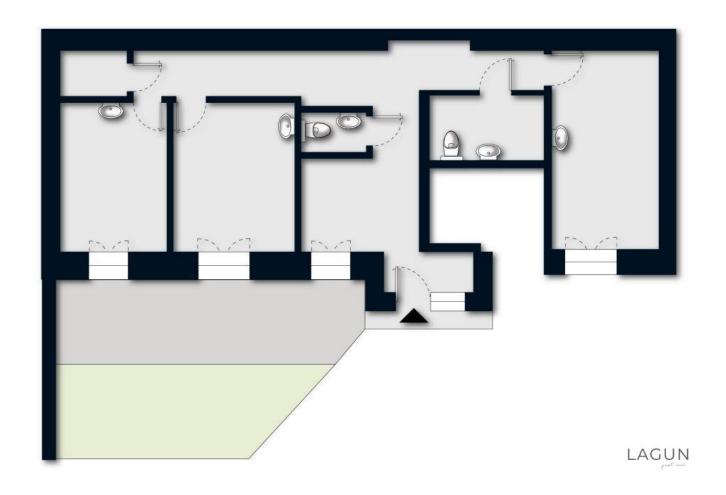


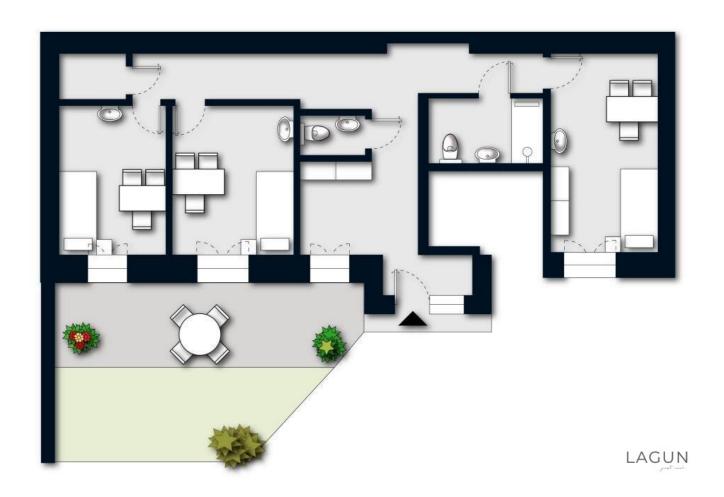












# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine barrierefreie 3-Zimmer-Immobilie mit ca. 65m² in einem charmantem Innenhofgebäude in 1180 Wien.

Die 3-Zimmer-Immobilie eignet sich perfekt für Ordination, Praxis oder Büro. Verfügbar ab 1.1.2026

#### HIER GEHT ES ZUM EXKLUSIVEN 3D-RUNDGANG DER IMMOBILIE!

#### Die Geschäftsfläche teilt sich aktuell wie folgt auf:

- + Vorraum/Empfangsbereich
- + Flur (in T-Form)
- + Dusch-Bad mit WC
- + separates Gäste-WC
- + Zimmer 1
- + Zimmer 2
- + Zimmer 3
- + Abstellraum
- + Terrasse (Diese kann über Terrassentüren im Empfangsbereich sowie Zimmer 1, 2 und 3 betreten werden!)

Sämtliche Räume können zentral über den Flur betreten werden.

#### **HIGHLIGHTS:**

+ Zimmerwände können auf Wunsch umgebaut werden!

- + elektrische Außenjalousien
- + Sicherheitstüre
- + Terrasse mit charmantem Garten
- + niedrige Erhaltungskosten durch Luftwärmepumpe

## **ANBINDUNG:**

- Straßenbahn: Linie 41
- U-Bahn: U6 (nächst Währinger Straße und Michelbeuern)
- Bus: 10A, 13A, 37A, 40A

#### IN NAHER UMGEBUNG:

- Währinger Straße
- Währinger Gürtel

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap