

**FLEXIBEL NUTZBAR! Neu sanierte Büro- oder  
Praxisräumlichkeiten auf der Hütteldorfer Straße! TOP  
PREIS!**



Zimmer mit Blick ins Nebenzimmer

**Objektnummer: 5630/451**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,58 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaltmiete (netto)</b>	652,50 €
<b>Kaltmiete</b>	814,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,88 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	24,41 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KEINE ABLÖSE! Nettomiete inkl. BK Euro 814,79 20% Ust. Euro 162,95

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**





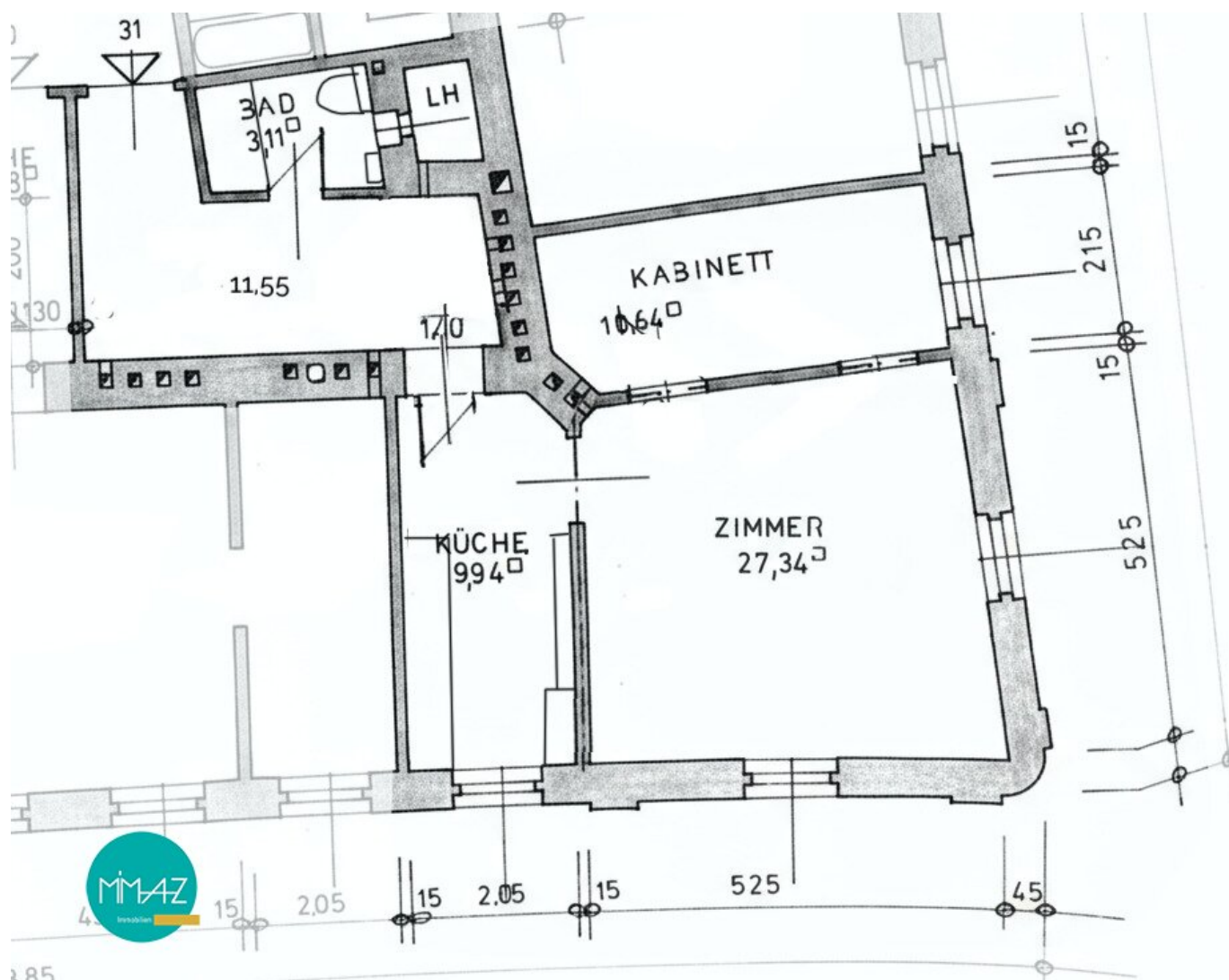














# Objektbeschreibung

## BUSINESS MIT CHARME!

**BÜRO • PRAXIS • START-UPS • BEAUTY-SALON • KOSMETIK • MASSAGE**

**Frisch, hell und freundlich** - so präsentieren sich diese **neuen Gewerberäumlichkeiten** für Ihre **Geschäftsidee!**

In einem **familiären**, ausgezeichnet bewirtschafteten **Altbauwohnhaus** gelangt diese **top sanierte Gewerbefläche** zur sofortigen **Vermietung**.

Bequem und **barrierefrei** mit dem Lift erreichen Sie die Räumlichkeiten im **3. Stock** mit **herrlichem Weitblick**. Ob **Büro**, **Praxis** oder **Kosmetikstudio**- die **Nutzungsmöglichkeiten** und **Optionen** sind **vielfältig** und lassen sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Hier finden Sie Raum, Ihre Ideen zu verwirklichen und Ihrem Unternehmen eine repräsentative Adresse zu geben.

Über den **großzügigen Eingangsbereich** sind das **Badezimmer**, die **offene Küche** und der ca. **27 m² große Hauptraum** mit anschließendem **Nebenzimmer** (derzeit mit Schiebevorhang getrennt) erreichbar. Diese flexible Raumlösung ermöglicht sowohl **offene Gestaltung** als auch eine **diskrete Trennung** für Beratung, Behandlungen oder Meetings.

Die **moderne Einbauküche** ist mit einem 4-Platten E-Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und einem Bar-Sitzbereich ausgestattet.

Das **Badezimmer** überzeugt mit einer großzügigen Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss – perfekt auch für längere Arbeitstage oder die Nutzung als Praxis.

Bei der **Sanierung** wurde größter **Wert auf Qualität** gelegt: **ausgewählte Materialien**, durchdachte Details und eine **hochwertige Verarbeitung** verleihen den Räumen eine moderne und zugleich **zeitlose Atmosphäre**.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich Vorraum. Alle **Fenster** sind **3-fach verglast** und sorgen für optimale Energieeffizienz sowie ein **ruhiges Arbeitsumfeld** mitten in der Stadt.

Diese Immobilie vereint die **Vorteile einer klassischen Altbauumgebung** mit dem **Komfort einer modernen, frisch sanierten Ausstattung** – eine ideale Kombination für Unternehmer, die Wert auf ein **repräsentatives Ambiente** legen.

Hier finden Sie die **perfekte Kombination** aus **moderner Ausstattung**, **flexibler**

Raumgestaltung und **repräsentativer** Lage!

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

#### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 63 m<sup>2</sup>
- 1.5 Zimmer
- 3. Liftstock
- Bad mit DU/WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil



- Befristung 3-Jahre mit Option auf Verlängerung
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap