

**Schlüsselfertig vom Eigentümer ausgebaut, barrierefreie  
Bürofläche mit Personenaufzug und Terrasse im  
nachhaltigen Neubau**



**Objektnummer: 2002/40**

**Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	193,54 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	193,54 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.360,04 €
<b>Kaltmiete</b>	2.747,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	387,08 €
<b>USt.:</b>	549,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

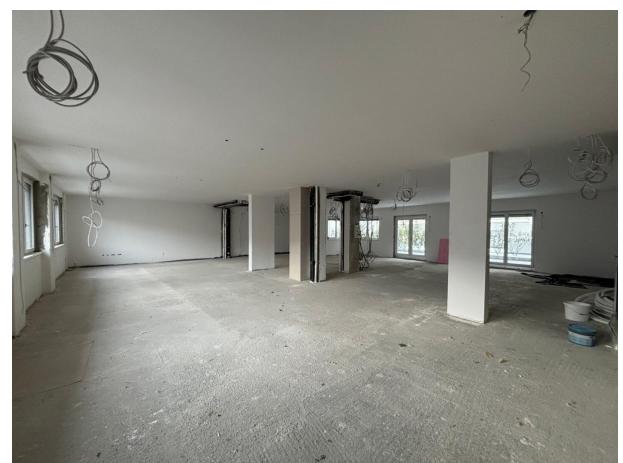
9.889,63 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Holzer**

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien









0 2 4  
1 3 5m

# Objektbeschreibung

In einem **2024 fertiggestellten Neubau** in zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten befindet sich diese vielseitig gestaltbare Büroeinheit in der **Hasengasse**.

Das moderne Gebäude bietet einen hochwertigen Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Gewerbe und erfüllt höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Komfort.

Die Einheit eignet sich ideal sowohl als **Bürofläche** als auch als **Ordination** und kann **individuell an Ihre Anforderungen** angepasst werden.

## Flächen

- Nutzfläche ca. 193,5 m<sup>2</sup> im 1.OG gemäß Angaben des Auftraggebers
- Terrasse im ruhigen Innenhof mit ca. 35 m<sup>2</sup>

## Ausstattungs und Gebäudestandard

- Fußbodenheizung und Kühlung für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Geothermie und Photovoltaikanlage für eine umweltfreundliche und nachhaltige Energieversorgung
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz für optimale Lichtverhältnisse
- Natürliche Entlüftung über offenbare Fenster
- DGNB Gold zertifiziertes Gebäude
- Klimaaktiv Bronze Standard

- Neubau mit moderner Architektur und hochwertiger Bauweise
- barrierefrei erreichbar mit Personenaufzug
- Stockwerkslage: 1.OG

## **Ausbauzustand**

Die Fläche befindet sich im Rohbauzustand und kann nach individuellen Wünschen ausgebaut werden. Dies ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und eine maßgeschneiderte Gestaltung für Ihre Nutzung als Büro oder Ordination. Der Ausbau der Mieteinheit mit der beschriebenen Standardausstattung erfolgt auf Kosten des Eigentümers. Sonderwünsche, abweichende Ausstattungen sowie die Einrichtung der Räumlichkeiten sind vom Mieter selbst zu tragen.

## **Nutzungskonzept Büro**

Die Fläche bietet ideale Voraussetzungen für moderne Arbeitswelten:

- Großzügiger Empfangs und Wartebereich für Kunden und Gäste
- Moderne Büroräume mit flexibler Einteilung für unterschiedliche Unternehmensbedürfnisse
- Sozialraum mit Teeküche für Pausen und informelle Besprechungen
- Getrennte Sanitäranlagen
- Barrierefreies WC

## **Zusatzinformation Stellplätze**

- Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar
- Kosten pro Stellplatz EUR 100,00 brutto pro Monat
- Bequemer und wettergeschützter Zugang für Mitarbeiter und Besucher

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap