Erstbezug: Schlüsselfertig vom Eigentümer ausgebaute Bürofläche oder Ordination im 2024 fertiggestellten Neubau



Objektnummer: 2002/40

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	193,54 m²
Bürofläche:	193,54 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	2.163,37 €
Kaltmiete	2.550,45 €
Miete / m²	11,18 €
Betriebskosten:	387,08 €
USt.:	510,09 €

Provisionsangabe:

9.181,62 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien


So könnte Ihr
Büro
aussehen!
Beispielfoto eines fertiggestellten
Referenzprojektes von AVORIS
© AVORIS


So könnte Ihr
Büro
aussehen!
Beispielfoto eines fertiggestellten
Referenzprojektes von AVORIS
© AVORIS


So könnte Ihre
Ordination
aussehen!
Beispielfoto eines fertiggestellten
Referenzprojektes von AVORIS
© Walter Skokanitsch


So könnte Ihre
Ordination
aussehen!
Beispielfoto eines fertiggestellten
Referenzprojektes von AVORIS
© Walter Skokanitsch



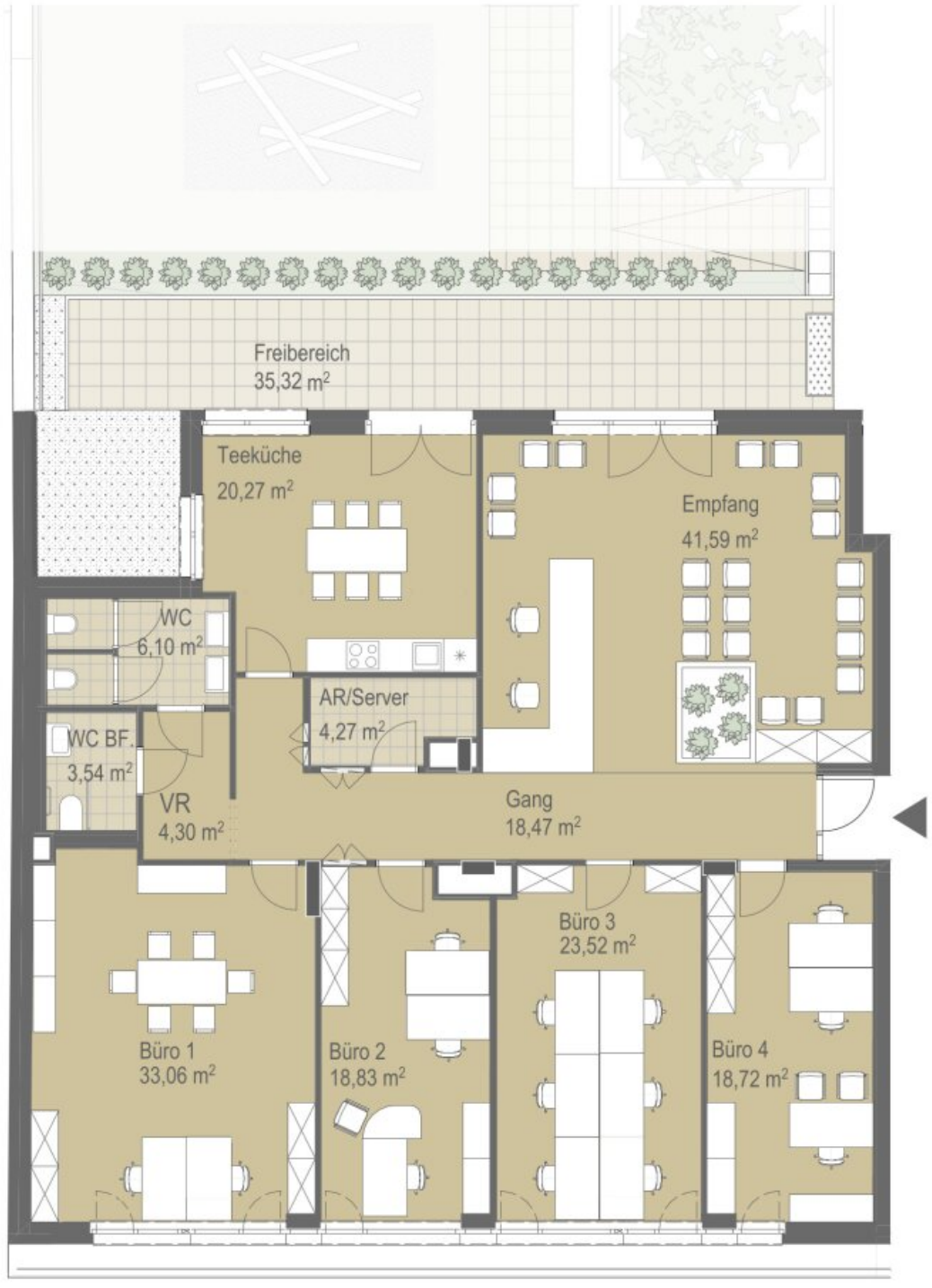




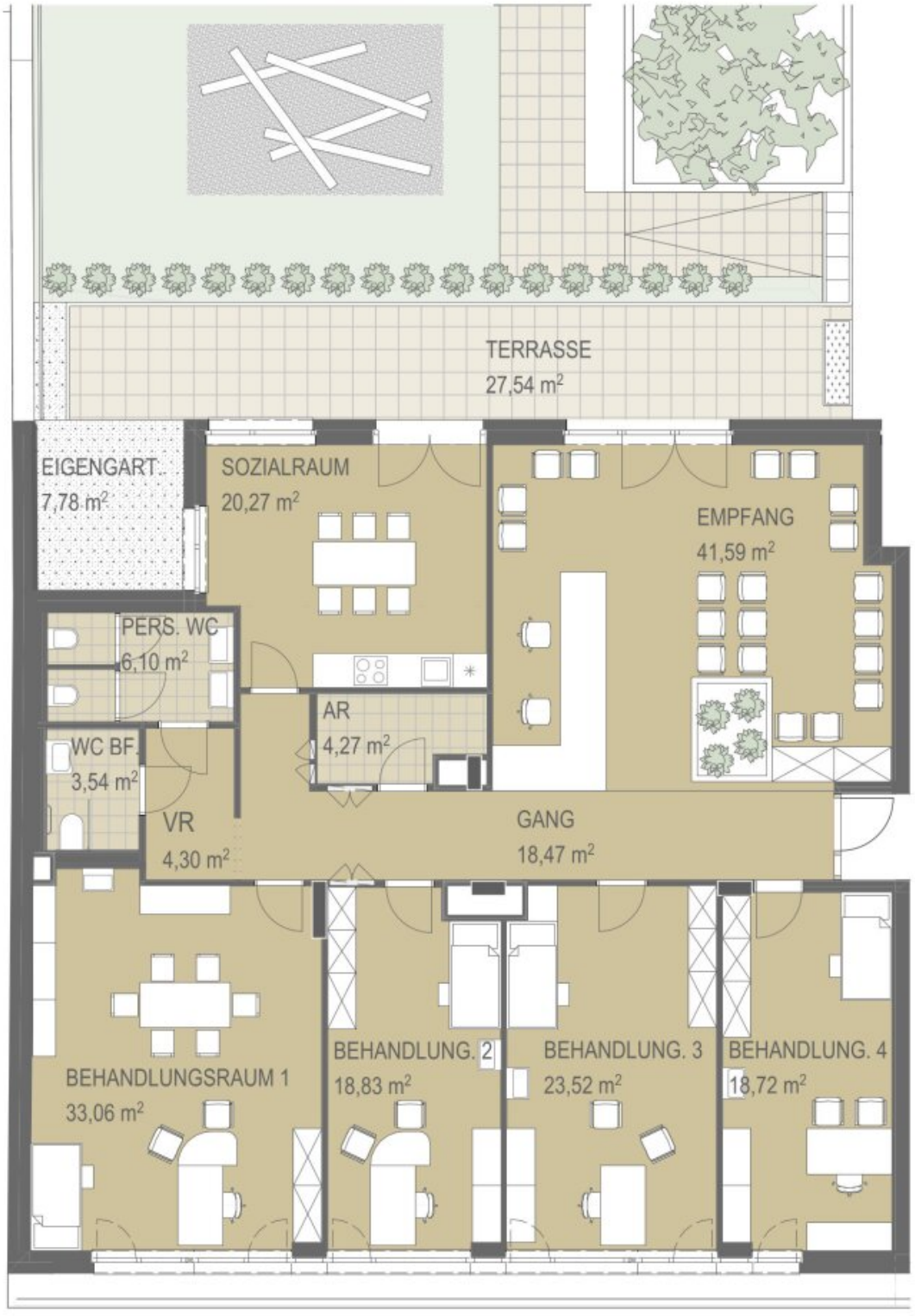







Freibereich
35,32 m²
Teeküche
20,27 m²
Empfang
41,59 m²
WC
6,10 m²
AR/Server
4,27 m²
WC BF.
3,54 m²
VR
4,30 m²
Gang
18,47 m²
Büro 1
33,06 m²
Büro 2
18,83 m²
Büro 3
23,52 m²
Büro 4
18,72 m²


0
2
4
1
3
5m


TERRASSE
27,54 m²
EIGENGART.
7,78 m²
SOZIALRAUM
20,27 m²
EMPFANG
41,59 m²
PERS. WC
6,10 m²
AR
4,27 m²
WC BF.
3,54 m²
VR
4,30 m²
GANG
18,47 m²
BEHANDLUNGSRAUM 1
33,06 m²
BEHANDLUNG. 2
18,83 m²
BEHANDLUNG. 3
23,52 m²
BEHANDLUNG. 4
18,72 m²

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 oder Ordination** 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 m² im 1.OG gemäß Angaben des Auftraggebers
- Terrasse im ruhigen Innenhof mit ca. 35 m²

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 öffenbare 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

Nutzungskonzept Ordination

- Großzügiger Empfangs und Wartebereich für Patienten
- Vier flexibel nutzbare Behandlungsräume
- Sozialraum mit Teeküche als Aufenthaltsbereich
- Getrennte Sanitäranlagen
- Barrierefreies WC
- Terrasse im Innenhof ideal für kurze Erholungspausen

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