

**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

<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>	2.163,37 €
<b>Kaltmiete</b>	2.550,45 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	387,08 €
<b>USt.:</b>	510,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



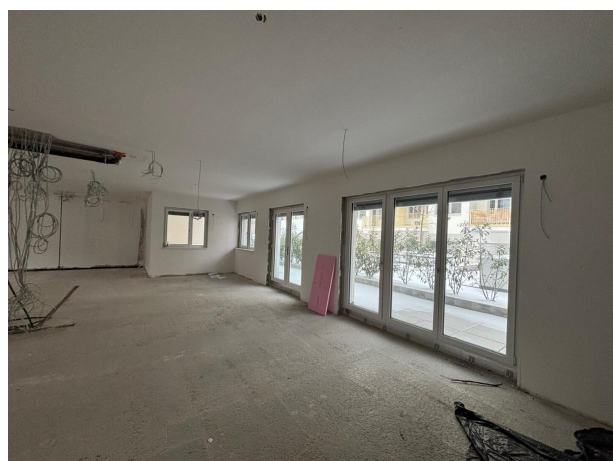
So könnte Ihr  
**Büro**  
aussehen!

Beispielfoto eines fertiggestellten  
Referenzprojektes von AVORIS  
© AVORIS



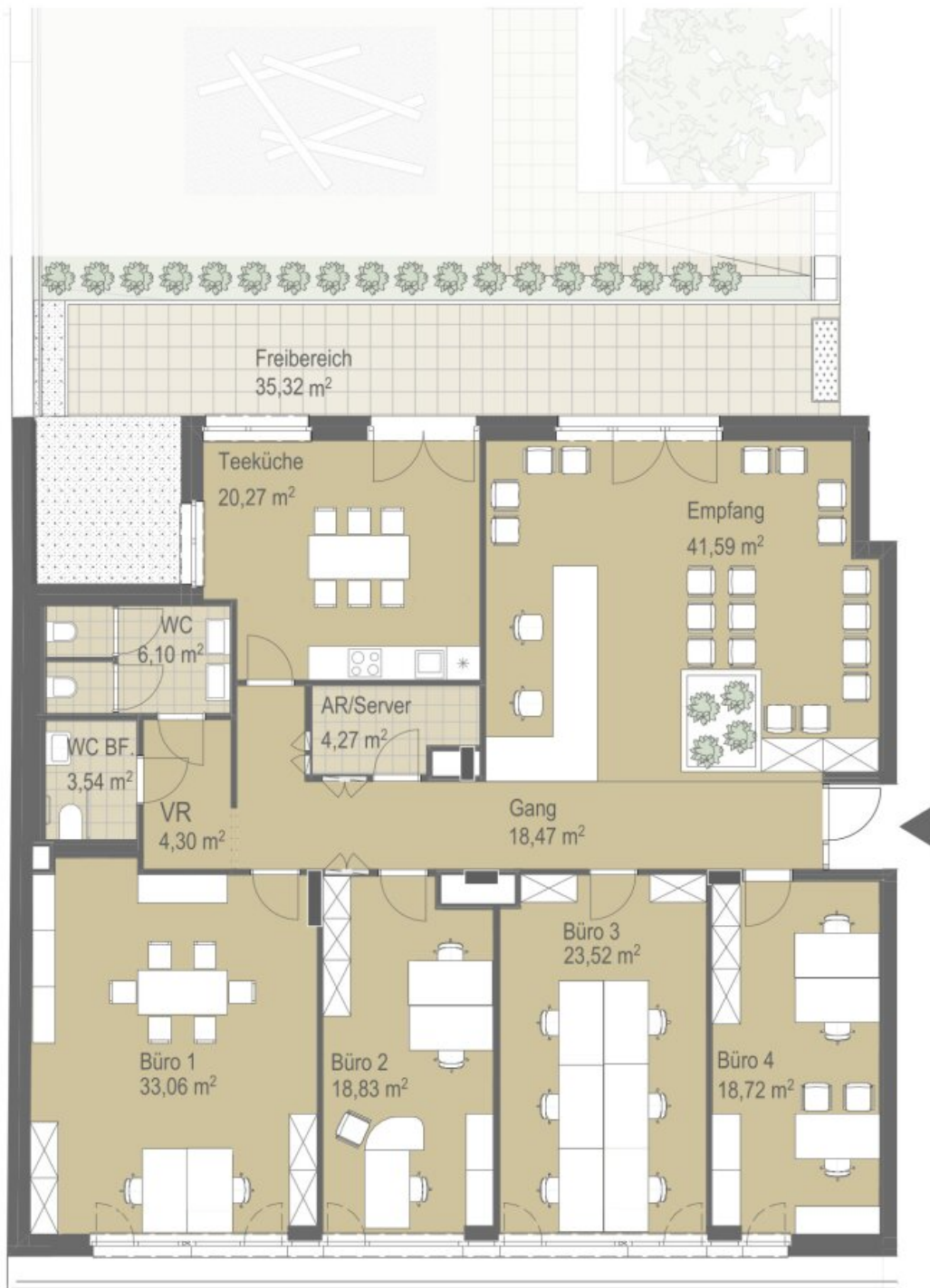
So könnte Ihre  
**Ordination**  
aussehen!

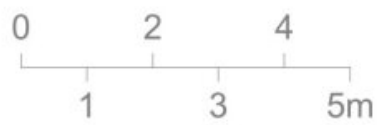
Beispielfoto eines fertiggestellten  
Referenzprojektes von AVORIS  
© Walter Skokanitsch











## 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 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 öffnenbare 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 Sanitäreanlagen
- 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