

# Repräsentative Büro- oder Praxisfläche in Bestlage | 1170 Wien



Ansicht Haus 1

**Objektnummer: 1662/3107**  
**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	112,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.569,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,53 €
<b>USt.:</b>	313,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.650,31 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**

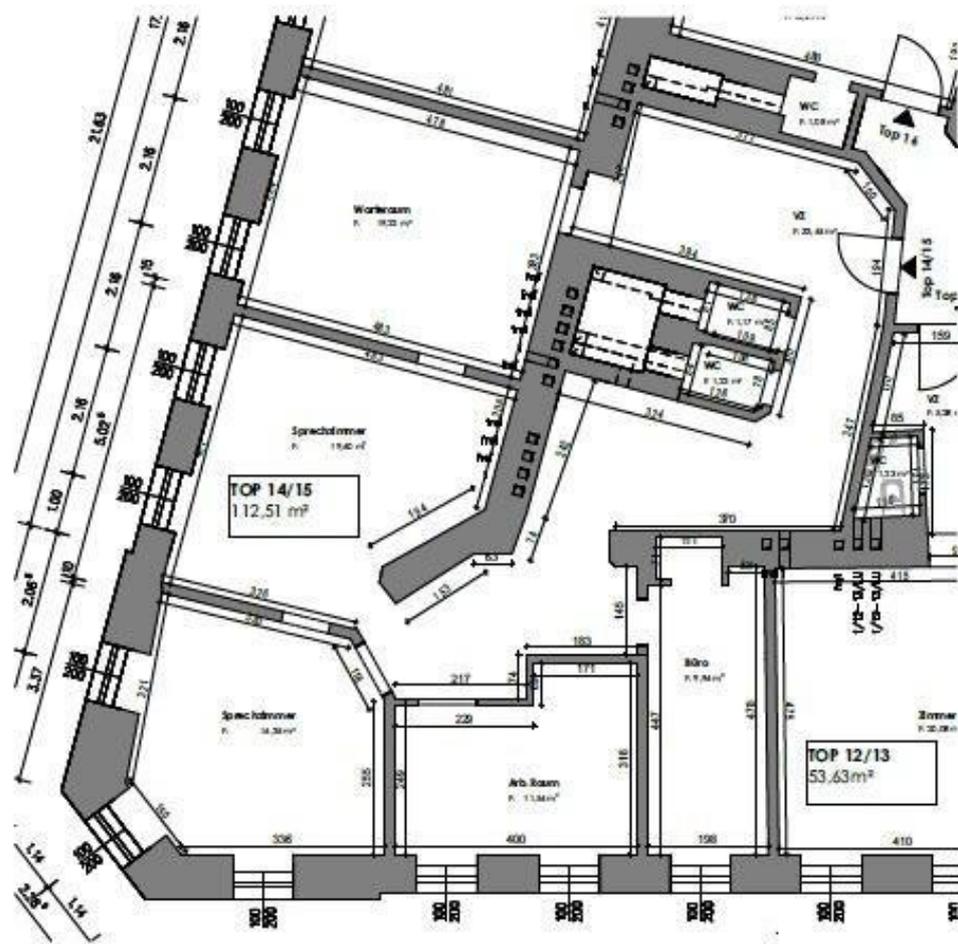
RE/MAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien



RE/MAX







14/15

Arb.Raum	11,54
Büro	9,96
Sprechzimmer	16,35
Sprechzimmer	19,60
VZ	33,45
Wartezimmer	19,22
WC	1,17
WC	1,22

112,51 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertige, großzügig geschnittene Büro- bzw. Praxisfläche in ausgezeichneter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks. Die Einheit befindet sich im 1. Stock mit Lift eines gepflegten Hauses und überzeugt durch eine repräsentative Raumaufteilung, helle Räume sowie klassische Altbauqualitäten.

Die fünf separat begehbaren Räume ermöglichen eine flexible Nutzung und eignen sich ideal für Bürobetriebe, Ordinationen, Therapieeinrichtungen, Kanzleien oder Dienstleistungsunternehmen. Der funktionale Grundriss erlaubt sowohl Einzelbüros als auch Team- oder Behandlungsräume.

### Ausstattung & Details

- Gesamtfläche: ca. 113 m<sup>2</sup>
- Räume: 5
- Stockwerk: 1. Liftstock
- Boden: hochwertiger Parkettboden in allen Räumen
- Zustand: frisch ausgemalt
- Heizung: Gasetagenheizung
- Lift: vorhanden
- Nutzung: Büro oder Praxis
- Raum mit einer Teeküche

### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage von Hernals, unmittelbar an der Hernalser Hauptstraße. Diese Lage bietet eine hervorragende Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur.

Zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Apotheken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine ausgezeichnete Versorgung für Mitarbeiter und Klienten.

### Verkehrsanbindung

- Optimale öffentliche Verkehrsanbindung
- Rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Straßenbahn- und Buslinien in Gehweite
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Patienten

#### Mietkonditionen

- Mietdauer: 5 Jahre befristet
- Option: Verlängerungsmöglichkeit
- Unbefristete Anmietung: auf Anfrage möglich

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

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

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

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

##### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap