Flexible Büro- oder Praxisfläche in Bestlage von Speising – gesamte Einheit oder einzelne Räume anmietbar



Objektnummer: 199397049

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	117,29 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	21,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaltmiete (netto)	2.517,30 €
Kaltmiete	2.693,24 €
Miete / m²	21,46 €
Betriebskosten:	175,94 €
USt.:	538,65 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43











Erdgeschoss

Objektbeschreibung

In der **Speisinger Straße 122–124 im 13. Wiener Gemeindebezirk** gelangt eine vielseitig nutzbare Büro- bzw. Praxisfläche mit insgesamt rund **117 m²** zur Vermietung.

Die Einheit eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Psychologen, Physiotherapeuten, Coaches, Unternehmensberater, Steuerberater, Architekten oder andere Dienstleister und bietet ein besonders flexibles Nutzungskonzept.

Flexible Mietmodelle

Variante 1 – Gesamte Einheit

Die komplette Fläche mit rund **96 m² Büro-/Praxisfläche** sowie einem direkt angeschlossenen **ca. 21 m² großen trockenen Kellerraum** kann exklusiv angemietet werden.

Ideal für Unternehmen oder Gemeinschaftspraxen mit höherem Platzbedarf.

Variante 2 – Einzelne Praxisräume

Alternativ können folgende Räume separat angemietet werden:

- Praxisraum 1: ca. **14 m²**
- Praxisraum 2: ca. **14 m²**
- Praxisraum 3: ca. **24 m²**

Den Mietern stehen dabei gemeinschaftlich zur Verfügung:

- zentraler Eingangs- und Wartebereich
- Teeküche
- Sanitärräume

- Terrasse mit ca. **17 m²**

Variante 3 – Kellerfläche

Der ca. **21 m² große trockene Kellerraum** kann unabhängig von der Praxisfläche als

- Lager
- Archiv
- Hobbyraum
- Werkstatt

oder für andere geeignete Nutzungen angemietet werden.

Besonders flexibel – tageweise oder exklusiv

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das flexible Nutzungskonzept.

Die einzelnen 3 Praxisräume können

- exklusiv zur alleinigen Nutzung angemietet werden oder
- nur an bestimmten Wochentagen genutzt werden (z. B. jeden Montag oder jeden Mittwoch).

Dieses Modell eignet sich besonders für Therapeuten, Ärzte oder Berater, die ihre Tätigkeit nur an einzelnen Tagen ausüben möchten.

An den übrigen Wochentagen können die Räume von weiteren Nutzern verwendet werden.

Highlights

- vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche
- Gesamtfläche ca. **117 m²**
- ca. **96 m² Praxis-/Bürofläche**
- ca. **21 m² trockener Keller**
- Gemeinschaftsterrasse (ca. 17 m²)
- Teeküche
- Sanitärbereich
- flexible Mietmodelle
- tageweise oder exklusive Anmietung möglich
- attraktive Lage in Wien-Speising
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung

Verfügbarkeit

Die Fläche ist nach Vereinbarung verfügbar. (aktuell noch in Rohbauzustand, Fertigstellung innerhalb von 1-2 Monaten möglich)

Gerne informieren wir Sie über die verschiedenen Mietmöglichkeiten und erstellen ein individuelles Angebot entsprechend Ihrem Flächenbedarf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap