

**Exklusive 165 m² Büro-/Praxiseinheit in stilvollem
Jugendstilhaus – ruhig & bestens angebunden nahe
UNO-City und Seestadt**



Garten

Objektnummer: 1996/90

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Bürofläche:	164,38 m²
Zimmer:	7,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaltmiete (netto)	1.079,76 €
Kaltmiete	1.671,63 €
Miete / m²	10,89 €
Betriebskosten:	591,87 €
USt.:	118,37 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien









Objektbeschreibung

In einer ruhigen, begrünten Wohnstraße im Stadtteil Hirschstetten erwartet Sie eine ca. 165 m² große Einheit, die das gesamte erste Obergeschoß eines gepflegten Jugendstilhauses umfasst.

Sie nützen die vollständige Etage exklusiv – ohne direkte Nachbarn auf derselben Ebene – und profitieren von Diskretion, Ruhe und einem hochwertigen Rahmen für Ihre berufliche Entfaltung.

Das Haus besteht lediglich aus zwei Einheiten – diese besondere Konfiguration schafft ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten, persönliche Betreuung und eine ruhige, vertrauensvolle Atmosphäre. Ob Büro, Ordination oder Therapiezentrum: Diese Fläche ist flexibel einsetzbar.

Die Einheit wurde umfassend modernisiert: neue Leitungen, hochwertige Bodenbeläge, **eine voll ausgestattete Einbauküche mit allen Geräten**, zwei separate WCs sowie ein integriertes Klimasystem sorgen für zeitgemäßen Komfort. **3-fach-verglaste Kunststofffenster** bieten Licht, Energieeffizienz und optimalen Schallschutz.

Ein zusätzliches Highlight: Der **ruhige Garten hinter dem Haus steht zur Mitbenutzung** zur Verfügung – ideal für entspannte Pausen oder Gespräche im Grünen.

Raumaufteilung im Überblick

- 6 separat begehbare, helle Räume – individuell nutzbar (Büro, Ordination, Praxis)
- 1 großzügiger Besprechungs-/Behandlungsraum
- Empfangsbereich / Wartezone
- **1 moderne Einbauküche mit allen Geräten (inkl. Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank etc.)**
- **2 getrennte WCs (Damen & Herren)**
- Integrierte Lager-/Archivfläche

Ausstattung & Highlights

- **Gesamtes 1. Obergeschoß** – exklusive Etagennutzung
- Gepflegtes Jugendstilhaus mit stilvoller Altbaufassade
- Umfassende Modernisierung (Leitungen, Böden, Küche, WCs)
- Klimatisierung für angenehmes Raumklima
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster – hell, ruhig, effizient
- **Garten zur Mitbenutzung** – eine seltene Ergänzung
- Nur zwei Einheiten im Haus – ruhiges, diskretes Umfeld

Fazit:

Diese außergewöhnliche Etage – das gesamte erste Obergeschoß eines gepflegten Jugendstilhauses – bietet Ihnen ein stilvolles und ruhiges Umfeld mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Unternehmer:innen, die Raum für Qualität, Diskretion und Wirkung suchen – mit dem seltenen Bonus eines grünen Gartens.

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://gessler-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessler-katalin.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap