

Attraktive Kindergartenfläche in zentraler Lage – 1100 Wien



Objektnummer: 5498/460

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	286,47 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Garten:	117,93 m ²
Keller:	10,36 m ²
Kaltmiete (netto)	3.440,00 €
Kaltmiete	4.510,00 €
Betriebskosten:	1.070,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



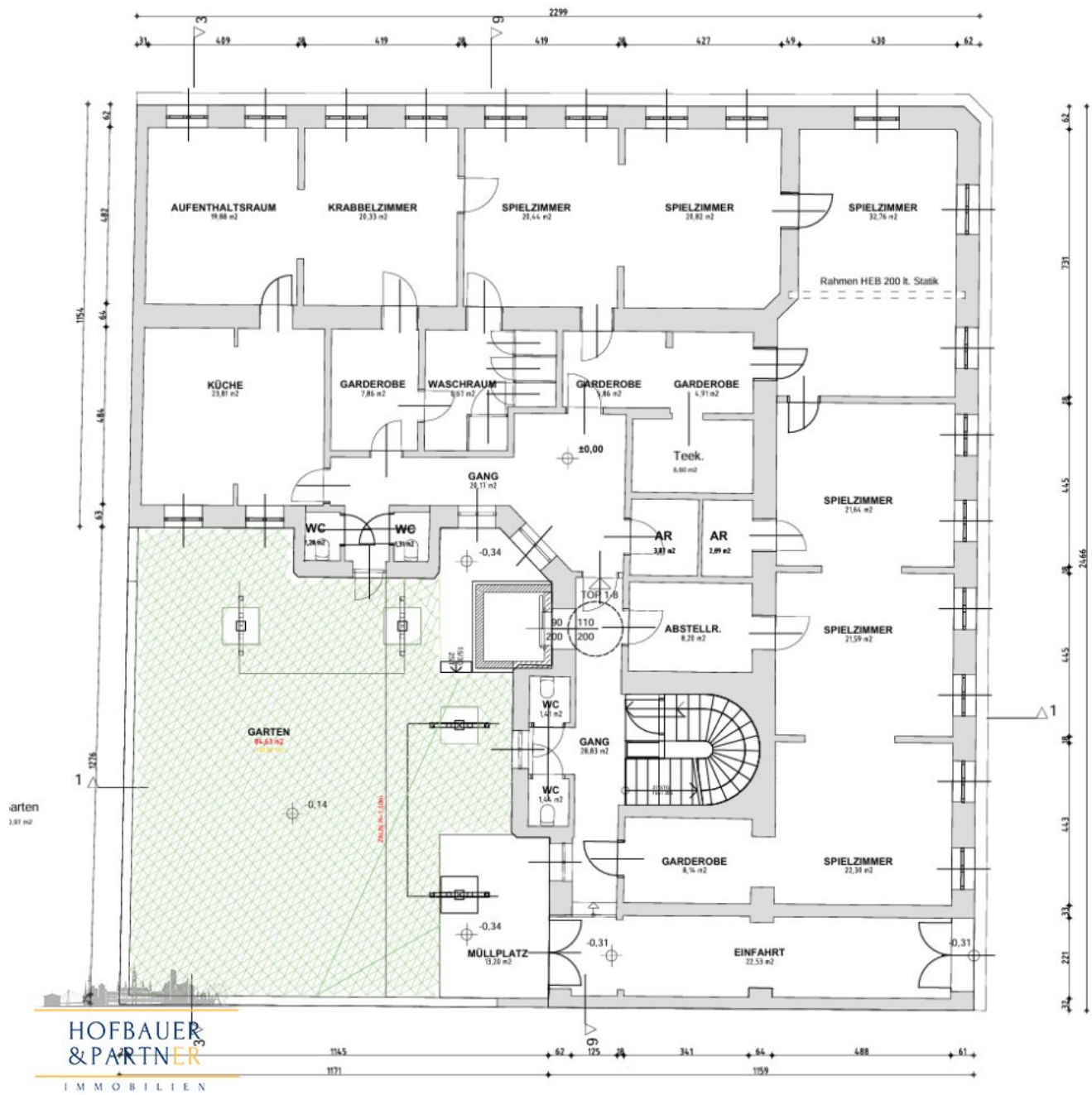
Emre Er

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

H +43 660 50 45 114





ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Attraktive Kindergartenfläche in zentraler Lage

In gefragter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare **Kindergartenfläche im Erdgeschoss** zur Vermarktung.

Die Liegenschaft befindet sich in einer urbanen, gewachsenen Wohngegend im Herzen von Favoriten und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen.

Objektbeschreibung

Der Kindergarten erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet eine **Gesamtnutzfläche von ca. 286 m²** sowie einen zugeordneten **Gartenbereich**.

Die Fläche überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit mehreren Spiel- und Aufenthaltsräumen, Nebenräumen sowie Sanitärbereichen und eignet sich ideal für den Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung.

Zusätzlich steht ein **innenliegender Gartenbereich** zur Verfügung, der den Kindern einen geschützten Außenbereich bietet.

Der Kindergarten verfügt über **mehrere Zugänge**, darunter einen straßenseitigen Zugang direkt von der Hasengasse sowie weitere Erschließungen über das Stiegenhaus, was eine flexible Nutzung und Organisation ermöglicht.

Der Zustand der Fläche wird als **sehr gut** beschrieben.

Flächenaufstellung

- **Spielzimmer (mehrere Räume):** ca. 20 m² – 32,75 m²
- **Krabbelzimmer:** 20,28 m²
- **Aufenthaltsraum:** 19,80 m²
- **Küche:** 23,33 m²
- **Teeküche:** 6,46 m²
- **Waschraum:** 10,41 m²

- **Garderoben (mehrere):** ca. 4,95 m² – 8,01 m²
- **Gang:** 23,53 m²
- **Sanitärbereiche (WC):** vorhanden
- **Abstellräume (mehrere):** vorhanden

? **Gesamtfläche:** ca. 286,47 m²

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich im Herzen von **Wien-Favoriten**, einem der dynamischsten und bevölkerungsreichsten Bezirke Wiens.

Die Umgebung zeichnet sich insbesondere durch folgende Vorteile aus:

- **Dicht besiedeltes Wohngebiet** mit hohem Bedarf an Kinderbetreuung
- Sehr gute **öffentliche Verkehrsanbindung** (U-Bahn, Bus, Straßenbahn in unmittelbarer Nähe)
- Umfangreiche **Nahversorgung** (Supermärkte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs)
- Zahlreiche **Parks, Spielplätze und Bildungseinrichtungen** im Umfeld
- Zentrale Lage mit schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für einen nachhaltig erfolgreichen Kindergartenbetrieb.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.