UNTER ST VEIT | BÜRO / ZIMMER IN HIETZING – 2-3 FLEXIBLE ARBEITSPLÄTZE IN BÜROGEMEINSCHAFT | HIETZINGER HAUPTSTRASSE



000

Objektnummer: 25236

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	28,00 m²
Zimmer:	1
Kaltmiete (netto)	506,91 €
Kaltmiete	673,42 €
Betriebskosten:	166,51 €
USt.:	134,68 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

T +43 676 907 67 80
H +43 676 9076780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

BÜRO / ZIMMER IN HIETZING – FLEXIBLER ARBEITSPLATZ IN BÜROGEMEINSCHAFT

In attraktiver und zentraler Lage von **Unter St. Veit im 13. Wiener Gemeindebezirk** gelangt ein rund **28 m² großes Büro beziehungsweise Zimmer** innerhalb einer bestehenden Bürogemeinschaft zur Untervermietung.

Die Fläche eignet sich ideal für **zwei bis drei Einzelarbeitsplätze** und bietet eine unkomplizierte Möglichkeit für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, einen eigenen Arbeitsbereich zu nutzen und gleichzeitig von der vorhandenen Infrastruktur einer Bürogemeinschaft zu profitieren.

Neben dem eigenen Büro stehen gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Einrichtungen wie eine **Gemeinschaftsküche sowie Empfang beziehungsweise Sekretariat** zur Verfügung. Damit bietet das Büro eine interessante Alternative zu einem vollständig eigenständig geführten Bürostandort.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Nutzfläche:** ca. 28 m²
- **Nutzung:** Büro / Arbeitszimmer
- **Arbeitsplätze:** ideal für ca. 2–3 Personen
- **Vermietungsform:** Untervermietung innerhalb einer Bürogemeinschaft
- **Gemeinschaftsbereich:** Küche
- **Service:** Empfang / Sekretariat
- **Lage:** Unter St. Veit · 1130 Wien

- **Öffentliche Anbindung:** U4 in wenigen Gehminuten erreichbar

ARBEITEN IN PROFESSIONELLER BÜROGEMEINSCHAFT

Mit rund **28 m²** bietet das Büro ausreichend Platz für zwei bis drei komfortable Arbeitsplätze. Je nach individuellem Bedarf lässt sich der Raum beispielsweise mit mehreren Schreibtischen, Besprechungsmöglichkeit und zusätzlichen Stauraumelementen organisieren.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Einbindung in eine bestehende **Bürogemeinschaft**. Dadurch verbindet das Angebot die Privatsphäre eines eigenen Büroraumes mit den praktischen Vorteilen gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur.

Die vorhandene Gemeinschaftsküche ergänzt das Raumangebot, während Empfang beziehungsweise Sekretariat zu einem professionellen Arbeitsumfeld beitragen.

FAKTEN | HIGHLIGHTS | AUSSTATTUNG

- Büro / Zimmer mit ca. 28 m²
- Platz für ca. 2–3 Arbeitsplätze
- Teil einer bestehenden Bürogemeinschaft
- Gemeinschaftsküche
- Empfang / Sekretariat
- Zentrale Lage in Hietzing
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

LAGE – ZENTRAL IN UNTER ST. VEIT

Das Büro befindet sich in attraktiver Lage in **Unter St. Veit**. Der Standort verbindet das

repräsentative und gewachsene Umfeld Hietzings mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Auch das Hietzinger Bezirkszentrum ist rasch erreichbar.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Ein besonderer Vorteil des Standortes ist die Nähe zur **U-Bahn-Linie U4**. Die Stationen **Unter St. Veit und Braunschweiggasse** sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit der U4 bestehen direkte Verbindungen unter anderem in Richtung **Hietzing, Schönbrunn, Meidling Hauptstraße, Karlsplatz, Schwedenplatz und Heiligenstadt**. Damit ist der Bürostandort sowohl aus den westlichen Bezirken als auch aus der Wiener Innenstadt komfortabel erreichbar.

Zusätzliche Straßenbahn- und Busverbindungen im näheren Umfeld ergänzen die öffentliche Erreichbarkeit und ermöglichen kurze Wege innerhalb Hietzings und zu den angrenzenden Bezirken.

FÜR WEN DIESES BÜRO INTERESSANT IST

Das Angebot eignet sich besonders für **Selbstständige, Freiberufler, Berater oder kleine Teams mit zwei bis drei Personen**, die einen eigenen Büroraum suchen, ohne dafür eine komplette Büroeinheit anmieten und betreiben zu müssen.

Die Kombination aus eigenem Arbeitsbereich, gemeinschaftlicher Infrastruktur und zentraler Hietzinger Lage schafft ein professionelles und zugleich unkompliziertes Arbeitsumfeld.

UNSER RESÜMEE

Ein attraktives Büroangebot für alle, die **professionelles Arbeiten in zentraler Hietzinger Lage** mit den Vorteilen einer bestehenden Bürogemeinschaft verbinden möchten.

Rund 28 m² Bürofläche, Platz für zwei bis drei Arbeitsplätze, Gemeinschaftsküche sowie Empfang beziehungsweise Sekretariat bieten eine praktische Grundlage für einen unkomplizierten Bürostandort.

Eine interessante Lösung für kleine Teams und Selbstständige, die einen gut erreichbaren Arbeitsplatz in Hietzing suchen.

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

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

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap