

**hochwertiges Studio mit vielseitigen  
Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Büro oder für Yoga  
oder Tanzstudio**



großer Raum leer

**Objektnummer: 11460**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuckgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	285,04 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	175,87 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	89,26 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	2.333,07 €
Kaltmiete	2.658,34 €
Betriebskosten:	325,27 €
USt.:	531,66 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien









**Martina Schütz**

Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Eigentümerin**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01011043**

Treuhänder-Nummer

**379995t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2027**



## Objektbeschreibung

In bester Lage im 7. Bezirk befindet sich dieses Studio mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Innenhof-Atmosphäre.

Ideal auch zur Nutzung z.B. als:

- Wellnessbereich/Therapien
- Tanzstudio
- Kreativstudio
- Ballettschule
- Büro

Das gesamte Studio erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und bietet darüber hinaus eine Außenfläche von zusätzlich 19,91 m<sup>2</sup> Hof-Terrasse und ca. 89,26 m<sup>2</sup> Innenhofbereich.

Das Objekt ist hochwertig ausgestattet und verfügt über folgende Räume:

- großzügiger, einladender Eingangsbereich
- zwei getrennte Garderobenbereiche
- getrennte Duschen und Toiletten
- Kochnische
- kleiner Büroraum

- kleines Studio / Therapieraum / Büroraum ca. 17,70 m<sup>2</sup>
- großes Studio / Therapieraum / Büroraum ca. 46,31 m<sup>2</sup>
- Außenfläche Terrasse 19,91 m<sup>2</sup>
- Außenfläche Innenhof 89,26 m<sup>2</sup>

#### **HINWEIS:**

**Die aktuellen Fotos zeigen den tatsächlichen Zustand der Räumlichkeiten, teilweise ergänzt durch KI-generierte Möblierung zur besseren Visualisierung möglicher Nutzungskonzepte.**

**Das Objekt ist derzeit vermietet und wird als Büro genutzt. Vor Übergabe wird die Fläche vollständig geräumt und ohne Einbauten oder Möblierung leer übergeben.**

#### **Lage und Umgebung:**

Zwischen Mariahilfer Straße, Lerchenfelder Straße und Museumsquartier im beliebtesten Teil des 7. Bezirks.

Beste öffentliche Anbindung U2, Bus 13A, 48A, Straßenbahn Linie 49.

Direkt in der Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants für alle Geschmäcker, individuelle, kreative Boutiquen, Galerien und Designbüros bis hin zur Einkaufsstraße schlechthin, der „Mahü“ und dem großen Museumsquartier am unteren Ende des Bezirks.

Der siebte Wiener Gemeindebezirk ist ein wahrer Hotspot für alle, die die Füße nicht still halten können und gerne in eine kreative, bunte und aufregende Welt eintauchen.

Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG): über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken gemietet werden (Geschäftsräume, neutrale Objekte), ist eine Vergebührung in Höhe von 1 % des auf die

Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes, zu entrichten.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap