Ruhiges Arbeiten in urbaner Bestlage: Business direkt an der U-Bahn



Objektnummer: 21604085

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmanngasse
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,44 m²
Nutzfläche:	143,44 m²
Gesamtfläche:	143,44 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaltmiete (netto)	2.299,00 €
Kaltmiete	2.678,90 €
Betriebskosten:	283,42 €
USt.:	535,78 €

Provisionsangabe:

9.644,04 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni



























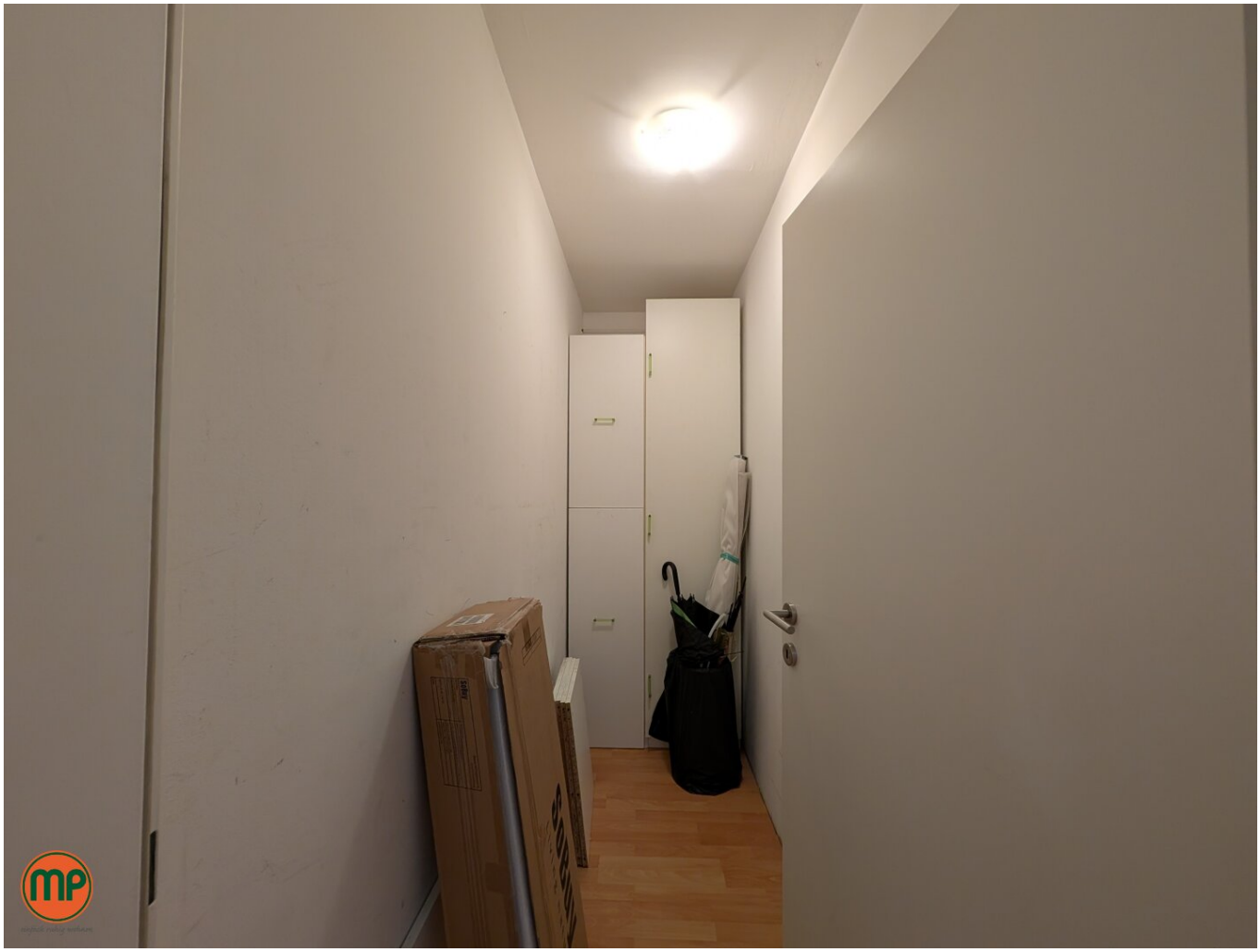


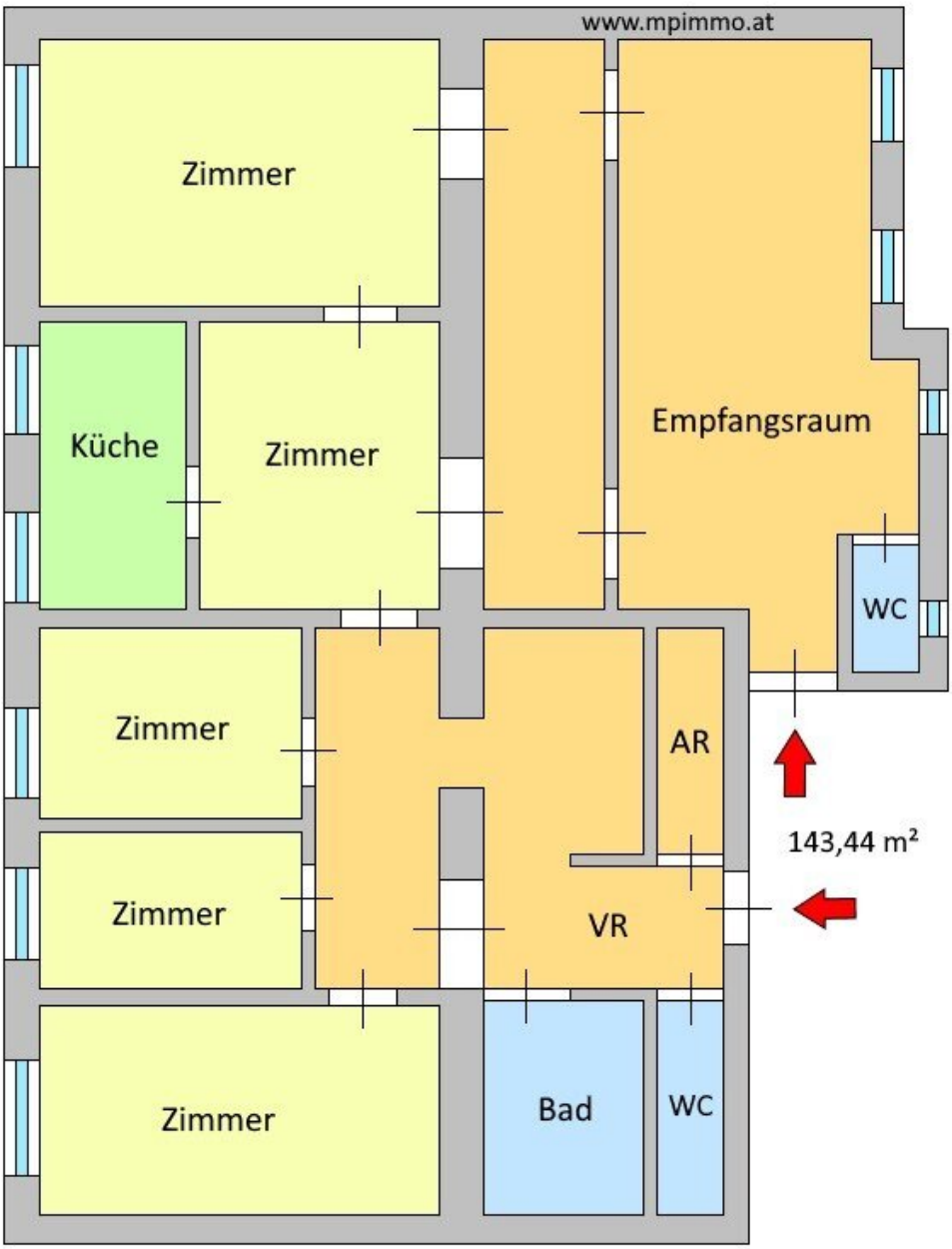










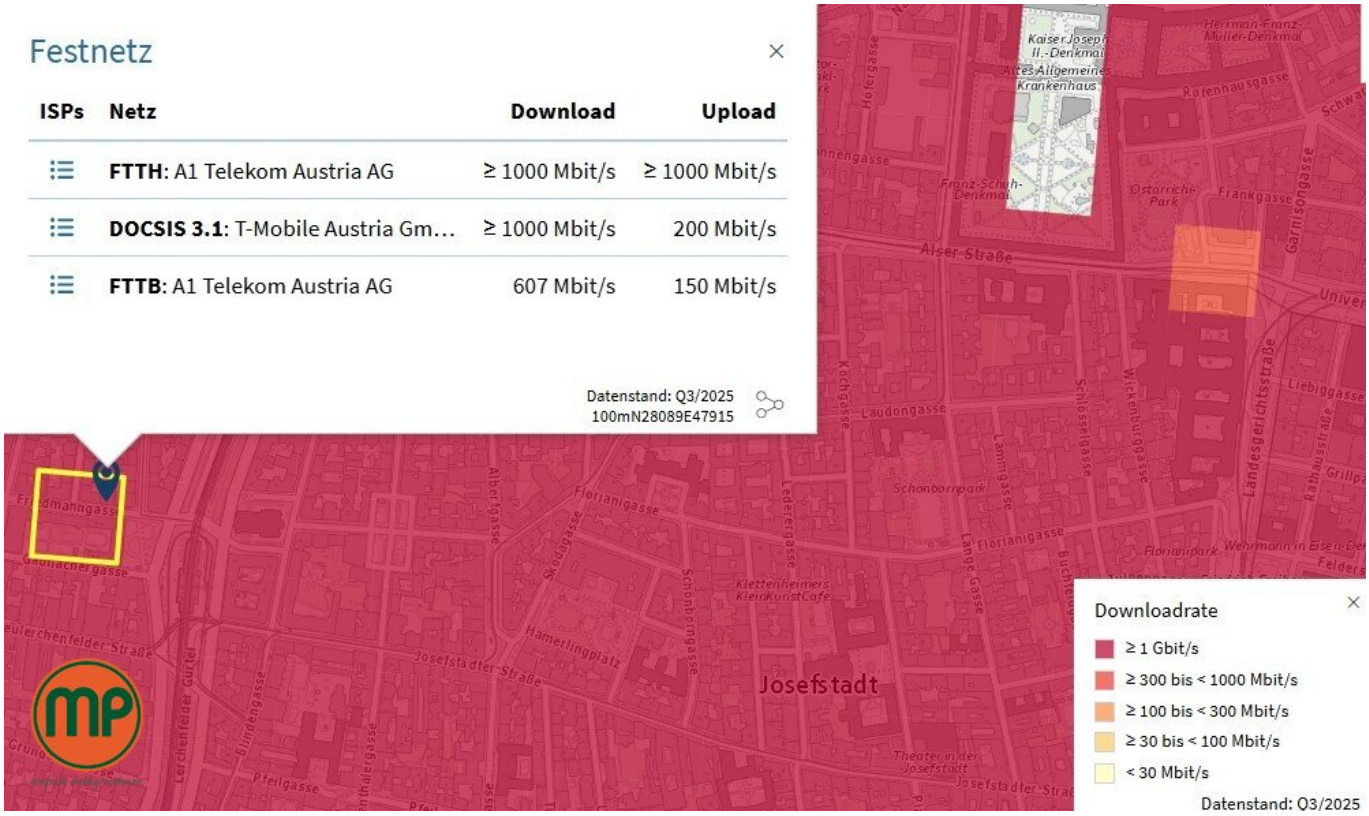


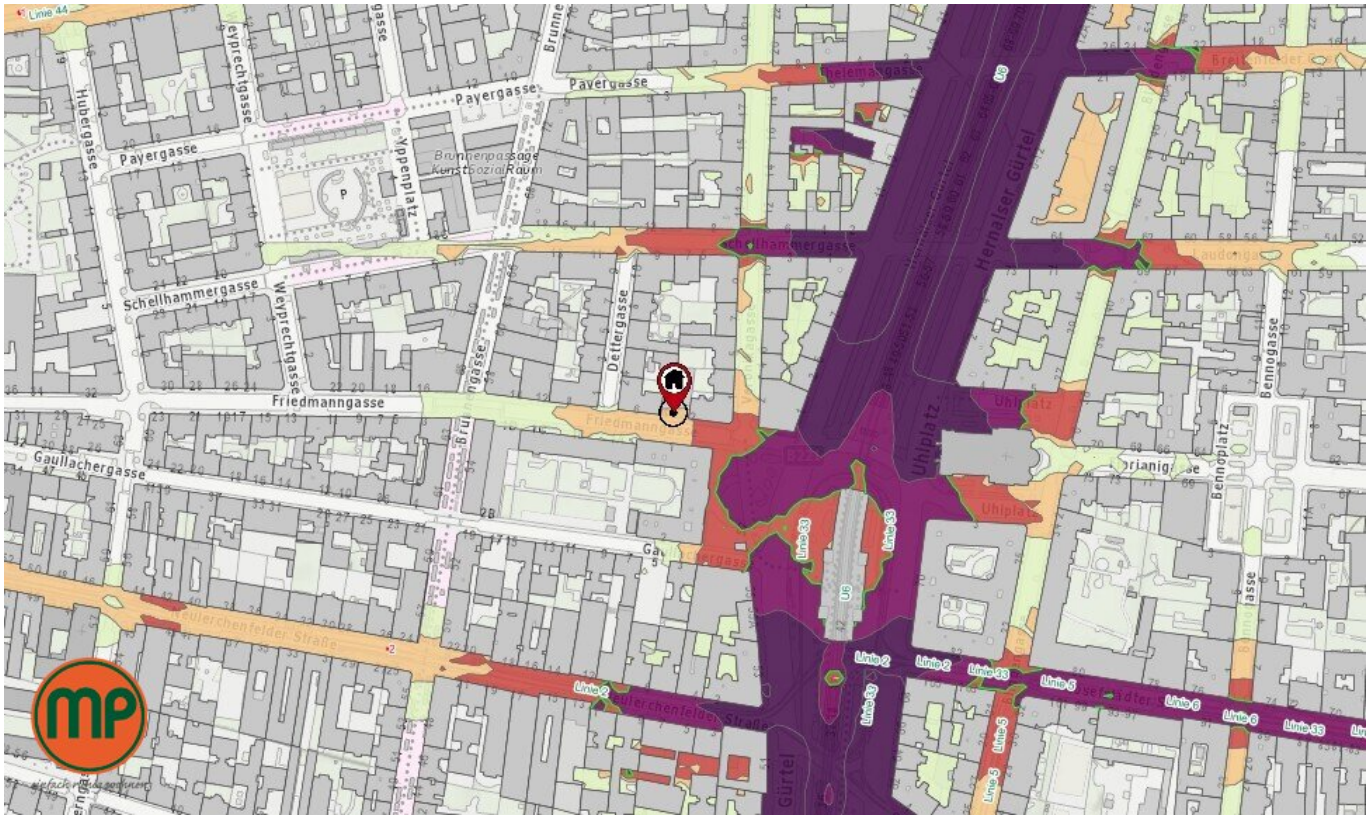
einfach ruhig wohnen

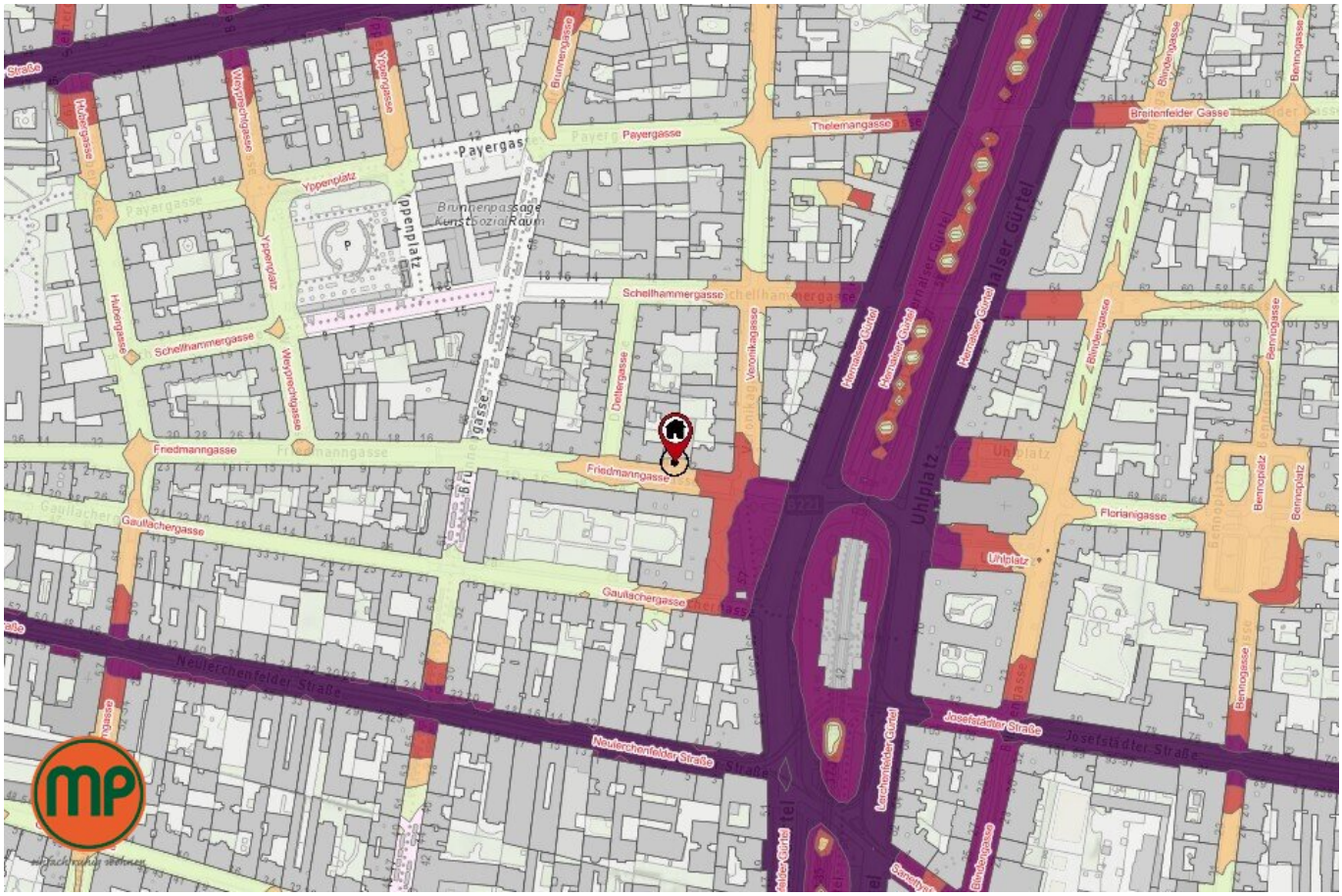
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm…	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
	FTTB: A1 Telekom Austria AG	607 Mbit/s	150 Mbit/s

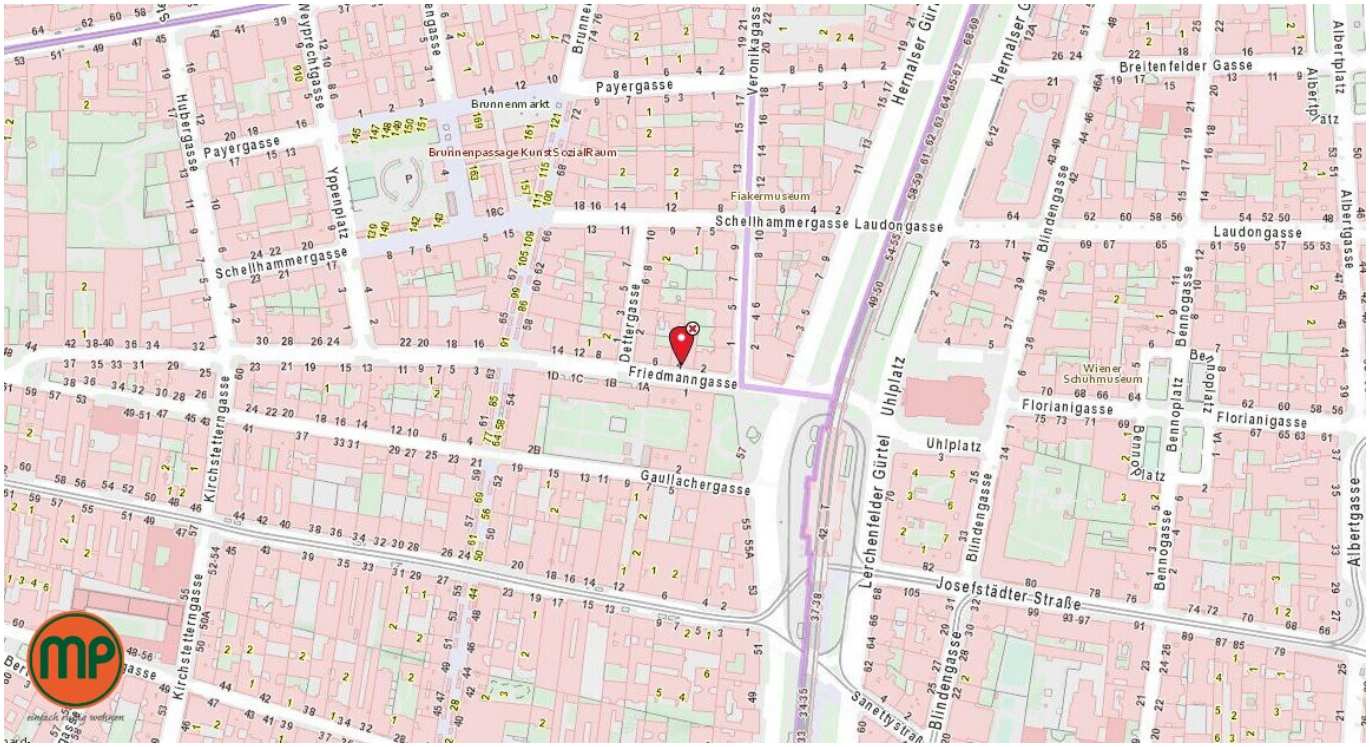
Datenstand: Q3/2025
100mN28089E47915




Payergasse
Hubergasse
Brunnengasse
Yppenplatz
Brunnenpassage
Kunstbezirk Raum
Schellhammergasse
Weyprechtgasse
Dettegasse
Friedmanngasse
Gaullachergasse
Hernalser Gürtel
Uhlplatz
Bennoplatz
Bennogasse
Gürtel
U6
Linie 2
Linie 3
Linie 5
Linie 6
Linie 33


Payergasse
Yppenplatz
Brunnenpassage
Kunstsozialraum
Schellhammergasse
Friedmanngasse
Gaullachergasse
Neulerchenfelder Straße
Thelemangasse
Breitenfelder Gasse
Uhlplatz
Florianigasse
Josefstädter Straße
Bennoplatz
Bennogasse
Hamerlingasse
Weyprechtgasse
Dettengasse
Veronikagasse
Blindengasse
Lerchenfelder Gürtel
Hernalser Gürtel
Alser Gürtel


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
659 Mbit/s
80 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
448 Mbit/s
52 Mbit/s
5G: A1 Telekom Austria AG
346 Mbit/s
61 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3/2025
100mN28089E47915
Josefstadt
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q3/2025


Payergasse
Brunnenmarkt
Brunnenpassage Kunst Sozial Raum
Fiakermuseum
Schellhammergasse
Laudongasse
Friedmanngasse
Gaullachergasse
Uhlplatz
Lerchenfelder Gürtel
Josefstädter Straße
Breitenfelder Gasse
Florianigasse
Albertgasse
Blindengasse
Bennogasse
Kirchstetterngasse
Hernalser Gürtel

Objektbeschreibung

LAGE:

Zwischen der U6-Station Josefstädter Straße und dicht besiedeltem Wohngebiet gelegen, offenbart sich hier die perfekte Lage für Ihr Büro.

INFRASTRUKTUR:

Diese Bürofläche besticht durch ihre herausragende Lage in einem der einwohnerstärksten Viertel Wiens. Direkt an der U-Bahn gelegen, bietet der Standort eine unschlagbare Sichtbarkeit und optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden, Partner und Mitarbeiter aus der gesamten Stadt. Während die Vorderseite vom pulsierenden urbanen Leben und einer exzellenten Infrastruktur profitiert, bietet die Ausrichtung zum ruhigen, grünen Innenhof eine unerwartete Oase der Stille. Diese Kombination garantiert nicht nur eine maximale Präsenz, sondern auch eine hohe Arbeitsqualität.

AUSSTATTUNG:

Die vakanten Flächen überzeugen durch eine bereits bestehende, durchdachte Struktur, die Professionalität und Diskretion vereint. Die Highlights im Überblick:

- **Durchdachtes Raumkonzept:** Großzügiger Empfangsbereich und separate Büro- und Besprechungsräume
- **Wohlfühlatmosphäre:** Der Empfangsbereich ist zum ruhigen, grünen Innenhof orientiert
- **Maximale Flexibilität:** Dank zweier getrennter Eingänge ist eine strikte Unterteilung in Kunden- und Privatbereich möglich. Alternativ lässt sich die Fläche vollständig als großflächiges Büro mit weiteren Arbeitsplätzen nutzen.

Außerdem haben Sie die Möglichkeit die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Wünschen anzupassen.

Ein **großes Kellerabteil** rundet diesen perfekten Spielraum für Ihr individuelles Business-Konzept ab.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.