

**Sichtbare Geschäftsfläche mit großer Glasfront,  
Seminarraum und Klimaanlage**



**Objektnummer: 16802**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Bürofläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.446,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,58 €
<b>USt.:</b>	289,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.207,69 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



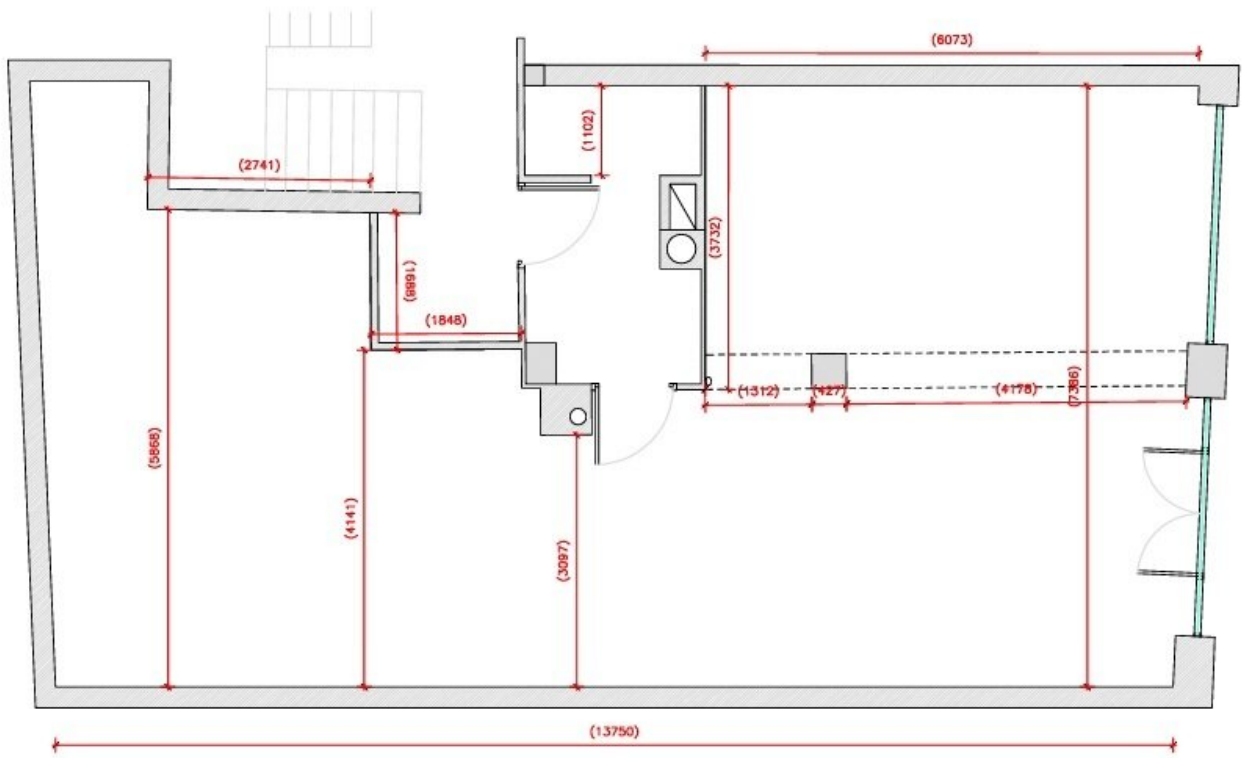
### **Sebastian Scheuermann**

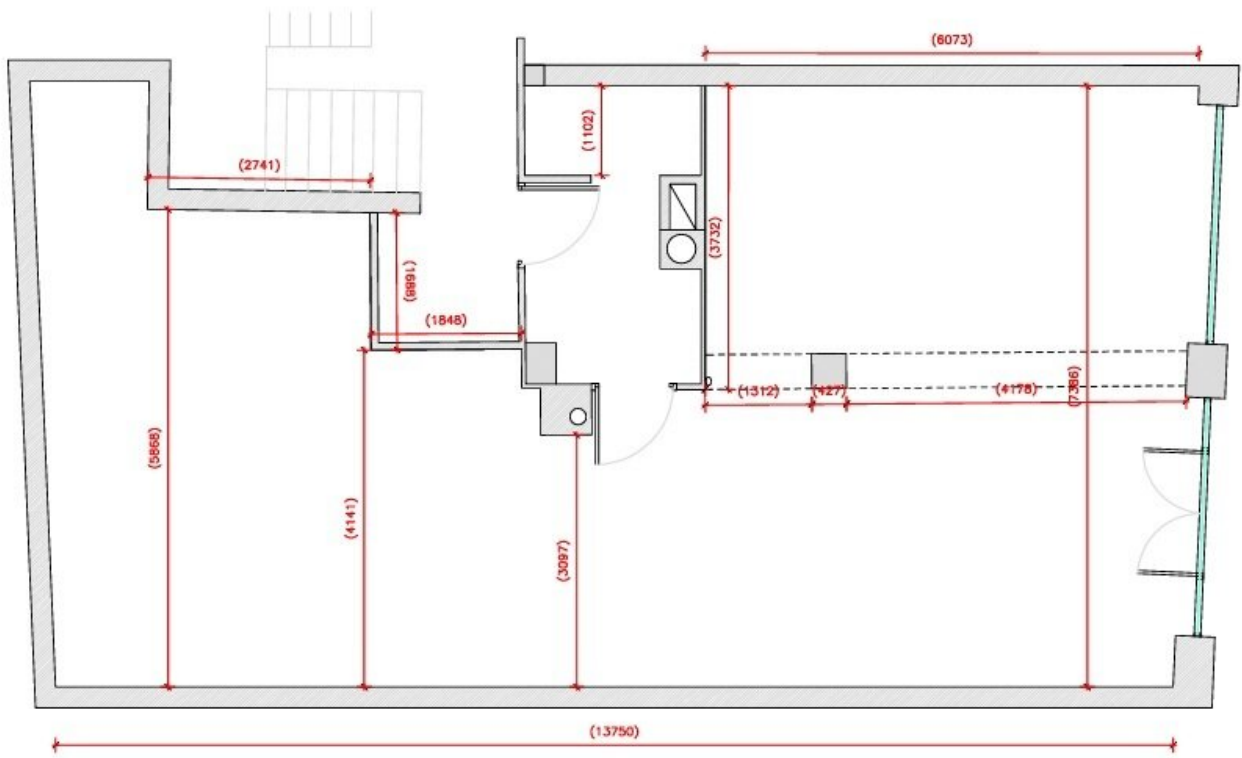
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

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







## Objektbeschreibung

Diese ca. 90 m<sup>2</sup> große Bürofläche wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand. Die durchdachte und flexible Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – sei es als klassisches Büro, Beratungsfläche, Agenturstandort oder Schulungsraum. Dank der klar strukturierten Grundrissgestaltung lassen sich Arbeitsbereiche effizient organisieren und individuell anpassen.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Glasfront zur Straßenseite dar, die nicht nur für eine hervorragende natürliche Belichtung sorgt, sondern dem Objekt auch eine repräsentative und gut sichtbare Außenwirkung verleiht. Dadurch eignet sich die Fläche besonders für Unternehmen, die Wert auf Präsenz, Transparenz und einen professionellen ersten Eindruck bei Kunden und Geschäftspartnern legen.

Der großzügige Hauptraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von offenen Arbeitsbereichen bis hin zu flexibel nutzbaren Zonen für Teamarbeit oder Kundenempfang. Ergänzt wird dieser durch einen separaten Besprechungs- beziehungsweise Seminarraum, der sich ideal für Meetings, Präsentationen, Schulungen oder konzentriertes Arbeiten in ruhiger Atmosphäre eignet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die vorhandene Klimaanlage, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima gewährleistet und somit optimale Arbeitsbedingungen schafft. Eine praktische Teeküche ermöglicht die unkomplizierte Versorgung im Arbeitsalltag, während das separate WC den funktionalen Grundriss sinnvoll abrundet.

Die Bürofläche befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch die gute öffentliche Anbindung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar und tragen zu einer hohen Standortqualität bei.

Diese Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Nutzbarkeit, repräsentativem Erscheinungsbild und komfortabler Lage – perfekt für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles und angenehmes Arbeitsumfeld legen.

- ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- kürzlich renoviert
- große Glasfläche / Auslage zur Straße

- separater Besprechungs- bzw. Seminarraum
- Klimaanlage
- Teeküche
- WC
- gepflegter Zustand
- gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap