

**Charmantes generalsaniertes Büro in ruhigem
Innenhofgebäude / Garage optional**



Außenansicht

Objektnummer: 1662/3151

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Bürofläche:	64,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaltmiete (netto)	753,19 €
Kaltmiete	933,33 €
Miete / m²	11,73 €
Betriebskosten:	180,14 €
USt.:	186,67 €
Provisionsangabe:	

3.719,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



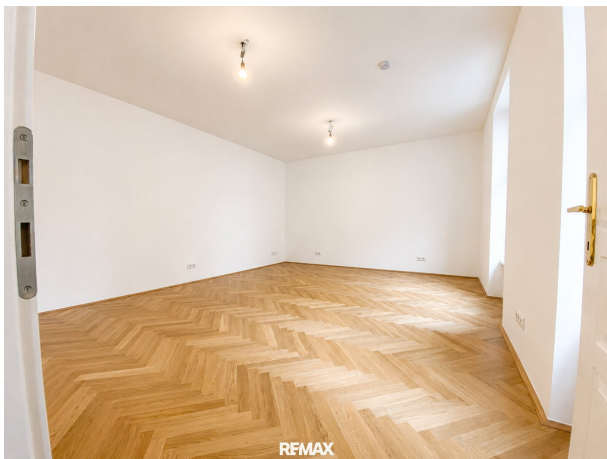
Mag. Sophie Cogorno

REMAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39
1170 Wien





REMAX



REMAX



REMAX







GUTSCHEIN

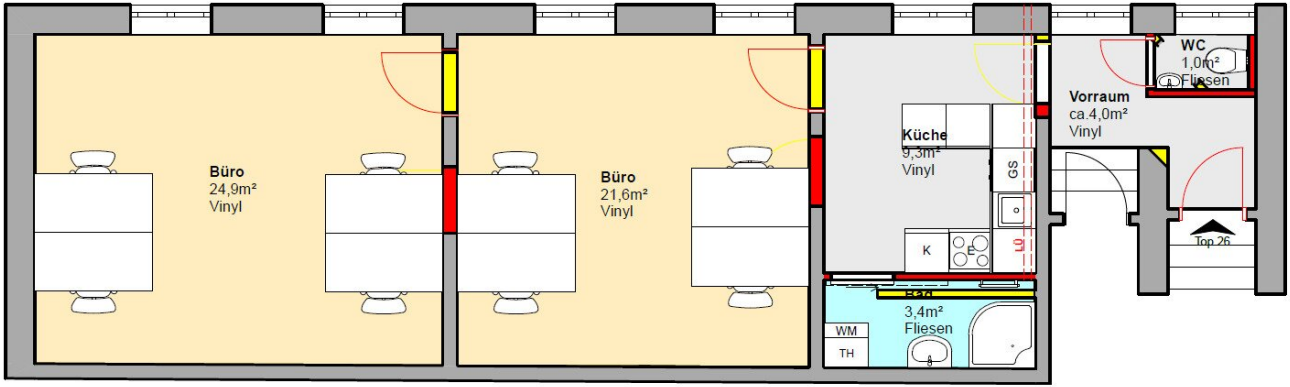


**Kostenloser
Marktwert-Check
für Ihre Immobilie.**

Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!





Top 26
64,2m²

REMAX

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Innenhoflage der Sechshauser Straße gelangt dieses charmante, generalsanierte Büro im 1. Stock eines separaten Innenhofgebäudes zur Vermietung. Die Einheit überzeugt durch einen eigenen Eingang, helle Räume, hochwertige Ausstattung und eine angenehm diskrete Arbeitsatmosphäre mitten im urbanen 15. Bezirk.

Das Büro eignet sich ideal für ruhiges Arbeiten, Beratung, Kreativberufe, Agentur, Kanzlei-nahe Nutzung, Coaching, Therapie-nahe Tätigkeiten oder Ähnliches.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Generalsanierter Zustand, Erstbezug
- Ca. 64,2 m², zwei Zimmer
- gelegen in separatem Innenhofgebäude mit eigenem Eingang
- Helle Räume mit angenehmem Innenhofblick
- Voll ausgestattete neue Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster
- Hochwertiger Fischgrätparkettboden
- Neue mehrfachverglaste Fenster
- Garage im Gebäude optional um € 100 netto monatlich anmietbar

Man betritt das Büro über den eigenen Eingang im charmanten, begrünten Innenhofgebäude. Ein großer Vorteil dieser Einheit ist diese besondere Privatsphäre. Die weitere Einheit im Haus liegt nebenan, hat ebenfalls einen separaten Zugang und wird nicht permanent genutzt. Dadurch entsteht ein sehr ungestörtes Arbeitsumfeld, das sich deutlich von klassischen straßenseitigen Büroflächen abhebt.

Nach wenigen Stufen gelangt man in den Vorraum der Einheit. Direkt beim Eingang befindet sich das separate WC, das praktisch und diskret vom restlichen Arbeitsbereich getrennt ist.

Vom Vorraum aus führt der Weg weiter in die moderne Einbauküche. Diese ist neu, hell und vollständig ausgestattet. Zur Ausstattung zählen Herd, Backrohr, Dunstabzug sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Die Küche bietet eine angenehme Ergänzung für den Büroalltag und eignet sich ideal für Kaffee, Pausen oder die Versorgung eines kleinen Teams.

An die Küche anschließend befindet sich das moderne Badezimmer. Dieses verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die hellen, großformatigen Fliesen und die zeitgemäße Sanitärausstattung unterstreichen den generalsanierten Zustand der Einheit.

Geradeaus gelangt man anschließend in das erste Zimmer. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Arbeitsplatz, Besprechungsraum, Empfangsbereich oder ruhiges Einzel- oder Großraumbüro. Die neuen Fenster, der schöne Parkettboden und die helle Gestaltung sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Hinter dem ersten Zimmer befindet sich das zweite Zimmer. Dieser Raum bietet nochmals großzügige Nutzbarkeit und eignet sich ideal als Hauptbüro, Besprechungszimmer, Behandlungsraum oder separater Arbeitsbereich. Durch die Raumabfolge entsteht eine klare, gut nutzbare Struktur mit angenehmer Trennung zwischen Eingangs-, Neben- und Arbeitsbereichen.

FAZIT

Dieses generalsanierte Innenhofbüro ist ideal für alle, die eine ruhige, charmante und hochwertig ausgestattete Arbeitsfläche in urbaner Lage suchen. Die Kombination aus eigenem Eingang, begrüntem Innenhofgebäude, moderner Küche, schönem Fischgrätparkett, neuen Fenstern und optionaler Garage macht diese Einheit zu einem besonderen Angebot im 15. Bezirk.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich in der Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Die Lage bietet eine attraktive Verbindung aus urbaner Infrastruktur und angenehm ruhiger Innenhofsituation. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants, Dienstleister und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch

größere Versorgungs- und Einkaufsbereiche wie die Mariahilfer Straße, die Linke Wienzeile, der Westbahnhof und die Umgebung rund um Schönbrunn sind gut erreichbar.

Für ein Büro ist die Lage besonders praktisch: Kund:innen, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen profitieren von der guten Erreichbarkeit, während die Einheit selbst abgeschirmt und ruhig im Innenhof liegt. Dadurch entsteht eine seltene Kombination aus zentraler Stadtlage und konzentrierter Arbeitsatmosphäre.

VERKEHRSANBINDUNG

57A vor der Haustüre

12A 5 min Fussweg

U4 Meidlinger Hauptstrasse 8 min Fussweg

U6 Längenfeldgasse oder Gumpendorfer Straße 9 min Fussweg

BESICHTIGUNG

Kontaktieren Sie mich gerne für Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap