

**Büro-/Kanzlei-/ Praxisfläche im repräsentativem Altbau
nahe Klinik Landstraße und BHF Rennweg | Schaufenster
straßenseitig**



Objektnummer: 5380

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Bürofläche:	75,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 159,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	180,00 €
Provisionsangabe:	

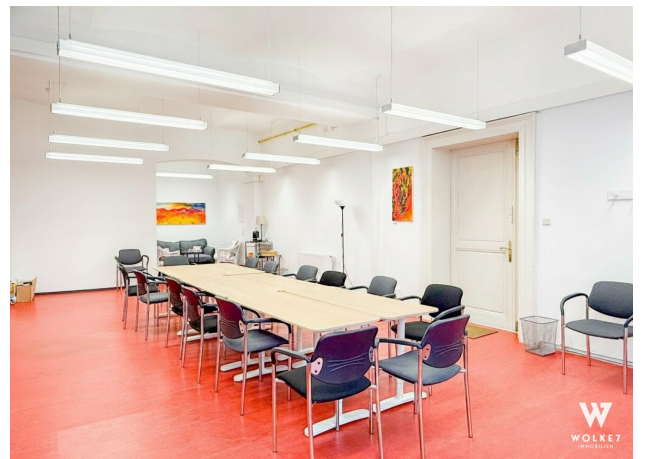
5 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien







Objektbeschreibung

Diese attraktive **Büro- bzw. Praxisfläche** überzeugt durch ihren klassischen **Altbaucharme**, **großzügige Fensterflächen** und praktische Raumaufteilung. Die Einheit bietet ein angenehmes Arbeitsumfeld mit viel Tageslicht und eignet sich ideal für **Kanzleien**, **Therapiepraxen** oder als **Meetingraum**. Die Kombination aus einem repräsentativen Haus und praktischer Infrastruktur macht dieses Objekt besonders interessant.

Key Facts

- Bürofläche ca. **75 m²**
- **2 separat/getrennt begehbare Räume**
- **Aufteilung**
 - **Büro-/Praxisraum + Lesecke/Abstellraum**
 - **Küche mit Sitzbereich**
 - **2 Toiletten**
- **fast barrierefrei**
- **Große Fensterflächen** für helle, freundliche Räume
- Gelegen in einem **repräsentativen Altbauhaus**

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur – ideal für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

- **Öffentliche Anbindung:**
 - Bahnhof Rennweg ca. 5 Gehminuten
- **Parkmöglichkeiten:**
 - Repark Garage ca. 1 Gehminute

- Garage Juchgasse ca. 3 Gehminuten
- Payuca Garage Barichgasse ca. 8 Gehminuten
- **Nahversorgung:**
 - Eurospar Rennweg ca. 4 Gehminuten
 - Lidl ca. 5 Gehminuten
- **Gesundheit & Dienstleistungen:**
 - Klinik Landstraße ca. 4 Gehminuten
- **Gastronomie in unmittelbarer Umgebung:**
 - Vietnam Deli ca. 3 Gehminuten
 - BIBIM ca. 6 Gehminuten
 - don't call it pizza ca. 6 Gehminuten
 - Burger King ca. 5 Gehminuten

Mietkonditionen

- **Miete inkl. BK: € 900,- (exkl. 20% USt.)**
- **Mietdauer: 3 Jahre**
- **Kündigungsverzicht: 1 Jahr**
- **Bürofläche: insgesamt ca. 75 m²**
- **Beziehbar ab: Juli 2026**
- **Kautions: 3 Bruttomonatsmieten**

- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt**

Diese Büro-/Praxisfläche in Spitzenlage ist ab Juni/Juli 2026 verfügbar und kann von Ihnen jederzeit besichtigt werden - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs

mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap