Exklusives Design-Büro, Erstbezug mit High-End-Ausstattung nahe U3 Enkplatz



Objektnummer: 18740

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rappachgasse 8
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	68,60 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	72,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaltmiete (netto)	1.128,00 €
Kaltmiete	1.128,00 €
USt.:	225,60 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

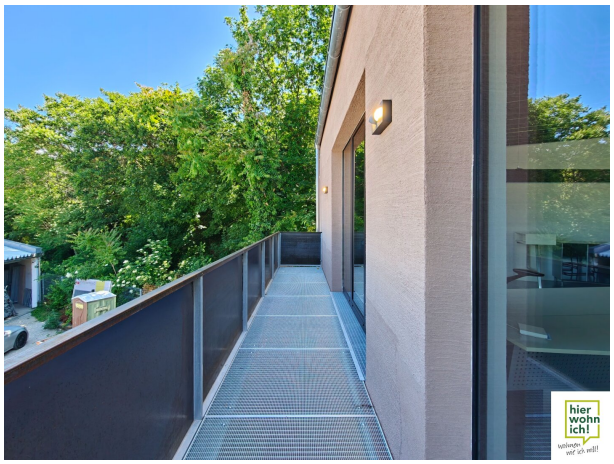


Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien

T +43 699 1965 3726

















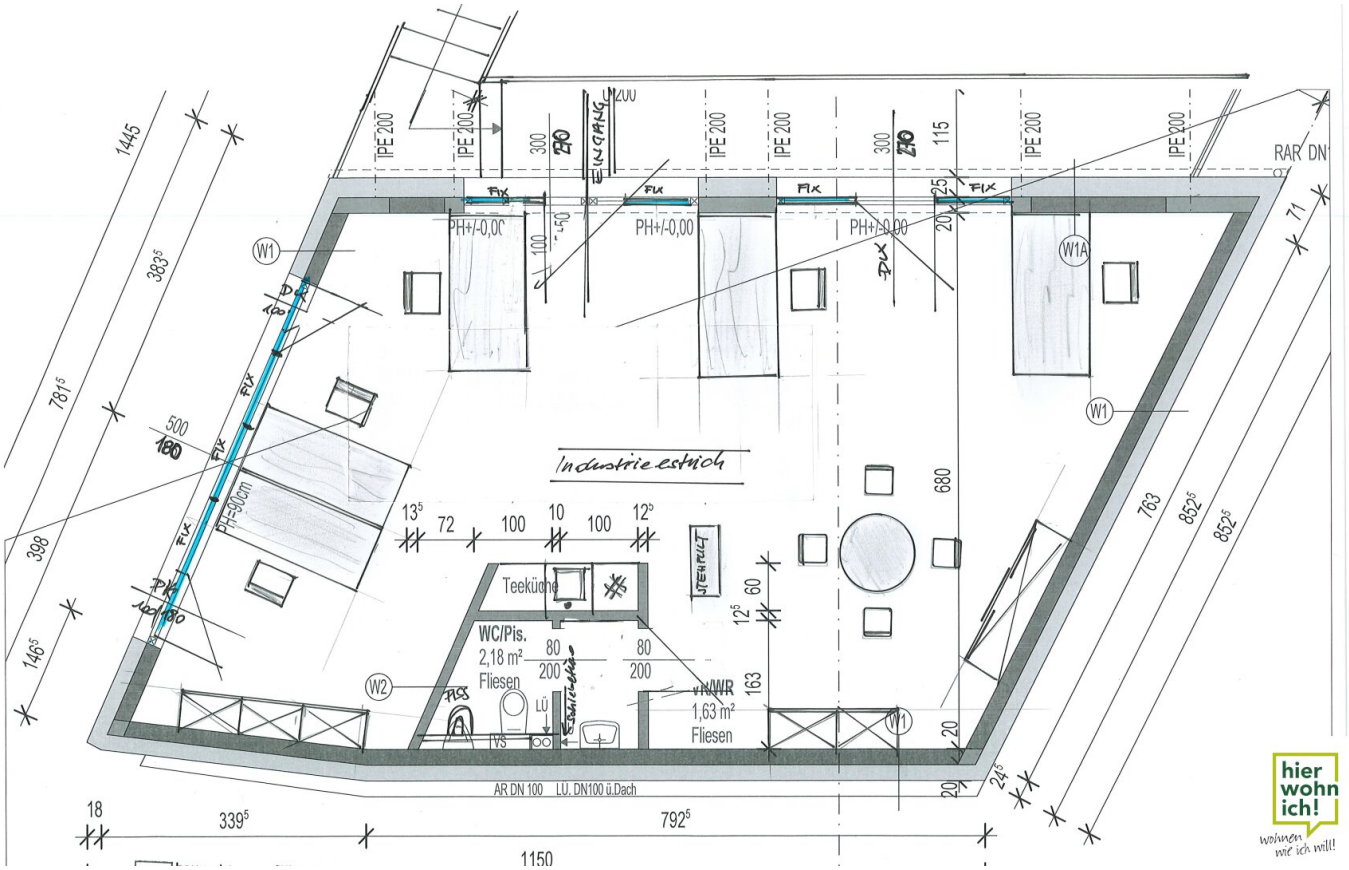











IPE 200
EINGANG
FIX
PH+/-0,00
W1
W1A
W2
Industrieestrich
Teeküche
WC/Pis.
2,18 m²
Fliesen
1,63 m²
Fliesen
AR DN 100
LÜ. DN100 ü.Dach
1150
792⁵
339⁵
hier wohn ich!
wohnen wie ich will!

Objektbeschreibung

Exklusives Design-Büro (eigenen Haus), Erstbezug mit High-End-Ausstattung.

Objektbeschreibung: Suchen Sie ein Büro, das sich vom Einheitsbrei moderner Office-Parks abhebt? Dieses freistehende Architekten-Juwel im 11. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einem **eigenen, freistehenden Gebäude** zu präsentieren – maximale Privatsphäre inklusive!

Auf ca. 70 m² erwartet Sie ein topmodernes, voll ausgestattetes Loft-Büro im Erstbezug, das perfekt für ca. 5 Arbeitsplätze konzipiert ist. Der Eigentümer (ein Baumeister) hat hier mit viel Liebe zum Detail und ohne Kosten zu scheuen ein echtes Repräsentations-Highlight geschaffen.

Die Highlights der Luxus-Ausstattung:

- **Perfektes Raumklima:** Modernste Wärmepumpen-Technologie sorgt über eine **Fußbodenheizung** im Winter für wohlige Wärme und über eine exklusive **Kühldecke** im Sommer für einen kühlen Kopf – völlig ohne unangenehmen Luftzug.
- **Architektenstil & Erstbezug:** Hochwertige Materialien, durchdachte Lichtkonzepte und ein edles Design, das sofort bezugsfertig ("ready to work") ist.
- **Alleinlage:** Sie teilen sich das Haus mit keinem anderen Mieter. Im Erdgeschoss befindet sich lediglich eine Garage, die gelegentlich zur Unterbringung von Oldtimern genutzt wird.

Lage & Infrastruktur (Rappachgasse 8, 1110 Wien): Die Mikrolage verbindet die Ruhe einer Seitengasse mit einer perfekten Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Nur ca. 600 Meter (wenige Gehminuten) zur **U3-Station Enkplatz** – in rund 10 Minuten sind Sie direkt im Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz).
- **Bahn & S-Bahn:** Nur ca. 600 Meter zum **Bahnhof Simmering** (S-Bahnen, Regionalzüge, Straßenbahnen).
- **Individualverkehr:** Hervorragende Anbindung an die Autobahn (A4/S1), perfekt für Kunden und Mitarbeiter.

Hard Facts:

- **Nutzfläche:** ca. 70 m² (ideal für ca. 5 Schreibtische)
- **Zustand:** Erstbezug / Top-Zustand
- **Mietdauer:** 8 Jahre Befristung (mit Option auf Verlängerung)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / nach Vereinbarung

Fazit: Dieses Objekt ist ideal für kreative Agenturen, IT-Dienstleister, Ziviltechniker, Kanzleien oder Start-ups, die das Besondere suchen: Ein eigenes, repräsentatives Headquarter mit modernster Technik und exzellenter Anbindung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Immobilien-Unikat!

Haben Sie Fragen zu diesem Angebot? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnich Immobilien GmbH, Wollzeile 17/22, 1010 Wien

Ansprechpartner:

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: +43 699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <375m
Apotheke <550m
Klinik <1.475m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <450m
Kindergarten <475m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <450m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap