

**Flexibel nutzbare Büro- oder Ordinationsfläche mit 220 m²
in Top-Lage nahe Quellenplatz & Reumannplatz |
Ablösefrei**



Objektnummer: 1862/212

Eine Immobilie von PN Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	220,25 m ²
Zimmer:	9
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.979,50 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Miete / m ²	8,99 €
Betriebskosten:	520,50 €
USt.:	500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

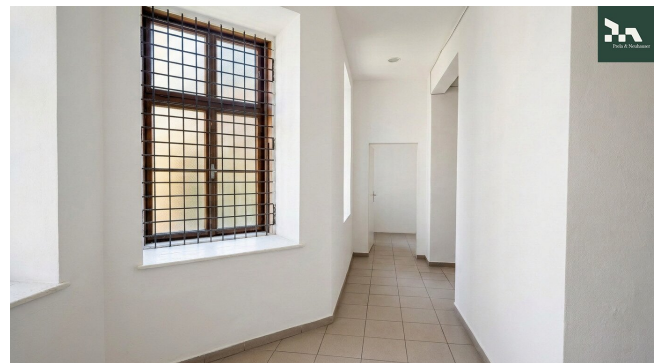
Ihr Ansprechpartner

Nick Prela

PN Immobilien
Brahmsplatz 7/7
1040 Wien

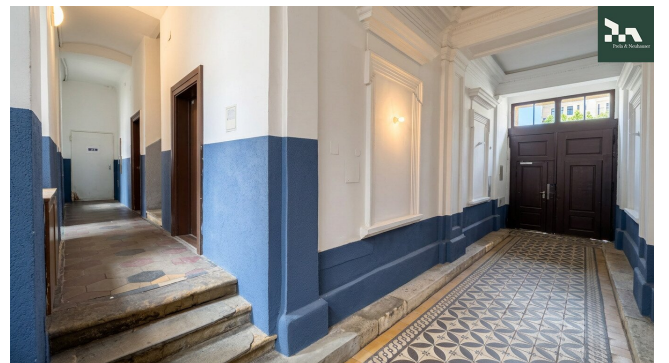
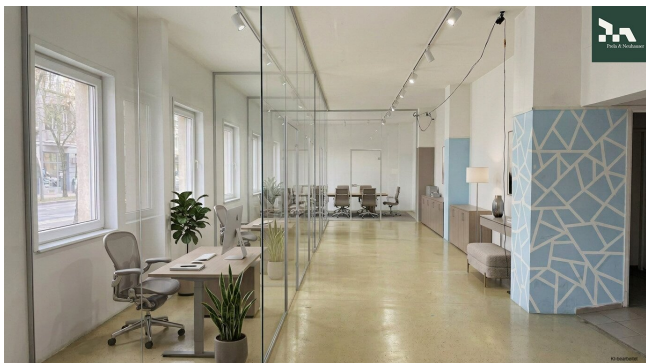
T +43 664 224 87 71

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

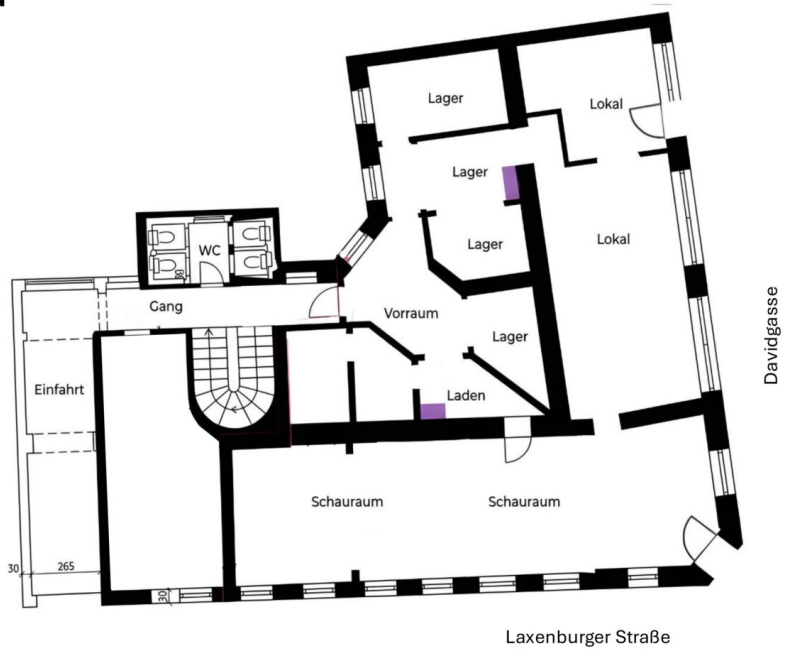








GRUNDRISSPLAN



Der Grundrissplan wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2026

Objektbeschreibung

Flexibel nutzbare Büro- oder Ordinationsfläche mit flexiblem Grundriss und ca. 220 m² in ausgezeichneter Frequenzlage nahe Quellenplatz & Reumannplatz wird ab sofort vermietet.

Keine Ablöse!

Das Objekt verfügt über eine großzügige Fläche im Erdgeschoss mit großen Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen. Die Räumlichkeiten können flexibel gestaltet werden und bieten ausreichend Platz für Büro-, Praxis- oder Ordinationsflächen. Zuletzt als Verkaufsfläche genutzt, überzeugt das Objekt durch ein offenes und funktionales Raumkonzept. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Nebenflächen, die sich beispielsweise als Besprechungsraum, Einzelbüro, Lager, Archiv oder Personalbereich nutzen lassen.

Verfügbar: ab sofort

Befristung: 5-10 Jahre (mit Option auf Verlängerung)

Miete (Brutto inkl. BK sowie USt): EUR 3.000,-

Der Zugang erfolgt sowohl straßenseitig als auch über das Stiegenhaus und ermöglicht eine einfache sowie weitgehend barrierearme Erreichbarkeit für Kunden. Das Geschäftslokal wird über eine Etagenheizung beheizt. Es ist ein WC im Objekt vorhanden.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap