

Charmante Gewerbefläche in Grünruhelage mit großzügigem Eigengarten



Objektnummer: 5612/405

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	418,00 m ²
Zimmer:	11,50
Garten:	293,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaltmiete (netto)	11.500,00 €
Kaltmiete	11.904,27 €
Betriebskosten:	404,27 €
USt.:	2.380,85 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27







Gewerbe

Erdgeschoss

Währinger Straße 145

01 Lokal	62,62 m ²
02 Lokal	13,68 m ²
03 Lager	12,77 m ²
04 Gang	8,90 m ²
05 Personalraum	21,23 m ²
06 Lokal	4,25 m ²
07 Besprechungs-/Showroom	24,16 m ²
08 Gang	6,73 m ²
09 Büro/Archiv	22,47 m ²
10 Garderobe	20,80 m ²
11 Vorraum	3,03 m ²
12 WC	1,04 m ²
13 WC	1,24 m ²
14 WC	3,67 m ²
15 Gang	18,23 m ²
16 Büro	23,50 m ²
17 Büro	20,51 m ²
18 Büro	21,27 m ²
19 Küche	24,62 m ²
20 Büro	19,33 m ²
21 Büro	23,05 m ²
22 Büro	32,88 m ²
23 Gemeinschaftsr.	30,55 m ²
24 Vorraum	2,84 m ²
Gewerbe	423,37 m²
25 Garten	293,26 m ²



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1,5m 7,5m
M = 1:150 bei Format din A3



Planstand:
05.05.2026

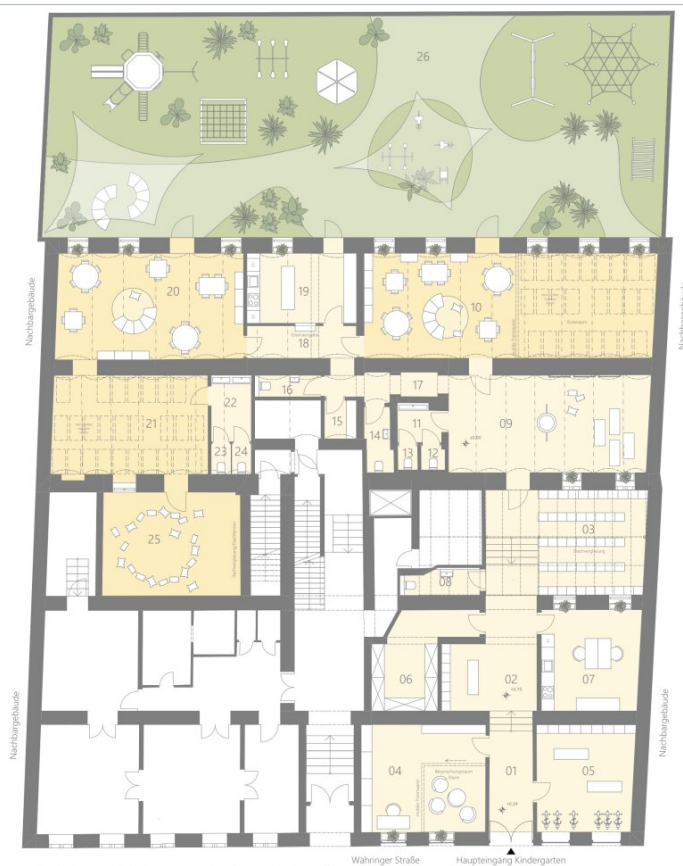
Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Kindergarten

Erdgeschoss
Währinger Straße 145

01	Vorraum	9,47 m ²
02	Gang	22,57 m ²
03	Garderobe	29,54 m ²
04	Büro/Leitung	28,60 m ²
05	Kinderwagenabstell.	22,19 m ²
06	Lager	15,19 m ²
07	Büro/Personal	21,23 m ²
08	WC	4,25 m ²
09	Bewegungsraum	41,75 m ²
10	Gruppenraum B / Ruheraum	65,13 m ²
11	Vorraum	3,03 m ²
12	WC Kind	1,24 m ²
13	WC Kind	1,04 m ²
14	WC Personal	3,68 m ²
15	Abstellraum	2,61 m ²
16	WC Personal	3,07 m ²
17	Gang	5,57 m ²
18	Gang	7,60 m ²
19	Küche	16,39 m ²
20	Gruppenraum A	42,38 m ²
21	Ruheraum	32,88 m ²
22	Vorraum	5,51 m ²
23	WC Kind	1,36 m ²
24	WC Kind	1,36 m ²
25	Wintergarten	30,55 m ²
Gewerbe		418,19 m²
26	Garten	293,26 m ²



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1,5m 7,5m
M = 1:150 bei Format din A3



Planstand:
05.05.2026

Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche vereint eine ruhige, naturnahe Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Eingebettet in eine idyllische Grünruhelage bietet das Objekt, bestens geeignet als Großraumbüro oder auch als charmanter Kindergarten, ein angenehmes Arbeitsumfeld und schafft beste Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten sowie repräsentative Geschäftsräume.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, private Garten, der exklusiv zur Gewerbefläche gehört. Er eignet sich ideal als Erholungsbereich für Mitarbeiter und Kunden, für Besprechungen im Freien oder als attraktiver, geschützter Spielplatz für Kindergruppen.

Die hellen und gut geschnittenen Räumlichkeiten überzeugen durch ihre angenehme Atmosphäre und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Erreichbarkeit und dem weitläufigen Außenbereich macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, Praxen, Agenturen oder Dienstleistungsbetriebe.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ruhige Grünlage mit hohem Erholungswert
- Großzügiger Eigengarten zur exklusiven Nutzung
- Helle, freundliche Räumlichkeiten
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Angenehmes und repräsentatives Arbeitsumfeld
- Gute Erreichbarkeit und Infrastruktur

Eine außergewöhnliche Gewerbefläche für alle, die Arbeiten und Natur harmonisch miteinander verbinden möchten.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap