

BÜRO in top Lage bei Hietzing - ERSTBEZUG



Objektnummer: 6178/759

Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	67,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaltmiete (netto)	1.339,18 €
Kaltmiete	1.510,44 €
Betriebskosten:	171,26 €
Heizkosten:	85,63 €
USt.:	319,22 €
Provisionsangabe:	

4.788,21 €

Ihr Ansprechpartner



Karin Sajowitz









1140 WIEN NISSELGASSE 5

TOP 2

EG
67.82 m²

Übersichtsplan ohne Maßstab



<HOF SCHNITT NISSELGASSE >

Vorraum	5.98 m ²
Bad	3.33 m ²
WC	1.04 m ²
AR	1.00 m ²
Büro	27.36 m ²
Büro	17.97 m ²
Büro	11.15 m ²

Wohnnutzfläche 67.82 m²

Terrasse	15.00 m ²
Garten	37.78 m ²
AR	2.26 m ²
AR	2.14 m ²



Planstand März 2026

Objektbeschreibung

Tolles BÜRO mit Gestaltungsmöglichkeiten und Terrasse - E R S T B E Z U G

Soeben fertiggestellt überzeugen diese modernen Büroräumlichkeiten mit **67,82 m²** sowie einer wunderschön angelegten Innenhofterrasse und garantieren ein angenehmes Arbeiten in ruhiger Lage.

RAUMAUFTEILUNG

3 Büros

Küche

Vorraum

Bad (Dusche)

WC

2 Abstellräume

AUSSTATTUNG

Klimaanlage

Fußbodenheizung

Videosprechanlage

elektrische Aussenrollos

hochwertige Holzdielen-/Steinzeugböden

Tischlermaßküche inkl. Geräten

Bad mit Dusche und Waschmaschine

Abstellraum mit eingebautem Regal

Den Bewohnern steht weiters ein Fahrrad-/Kinderwagenraum zur Verfügung.

Heizung, Warm-/Kaltwasser sind bereits in der **mtl. Gesamtmiete von EUR 1960,19** enthalten und werden nach Verbrauch vorgeschrieben.

Die Wohnung ist ab **sofort verfügbar** und wird auf **5 Jahre** vermietet.

LAGE

Die Lage ist ein weiterer großer Pluspunkt: **Hervorragende Verkehrsanbindungen** mit Bus, U-Bahn Station Hietzing, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar, ebenso wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Bank, etc.

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr: 0664/5119917 gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Angaben bearbeitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap