

Repräsentatives Büro / Praxis in idyllischer Grünlage!



Objektnummer: 1646

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.230,00 €
Kaltmiete	1.623,52 €
Betriebskosten:	272,07 €
USt.:	324,70 €
Provisionsangabe:	

5.844,67 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz H. Klein

KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22
1130 Wien

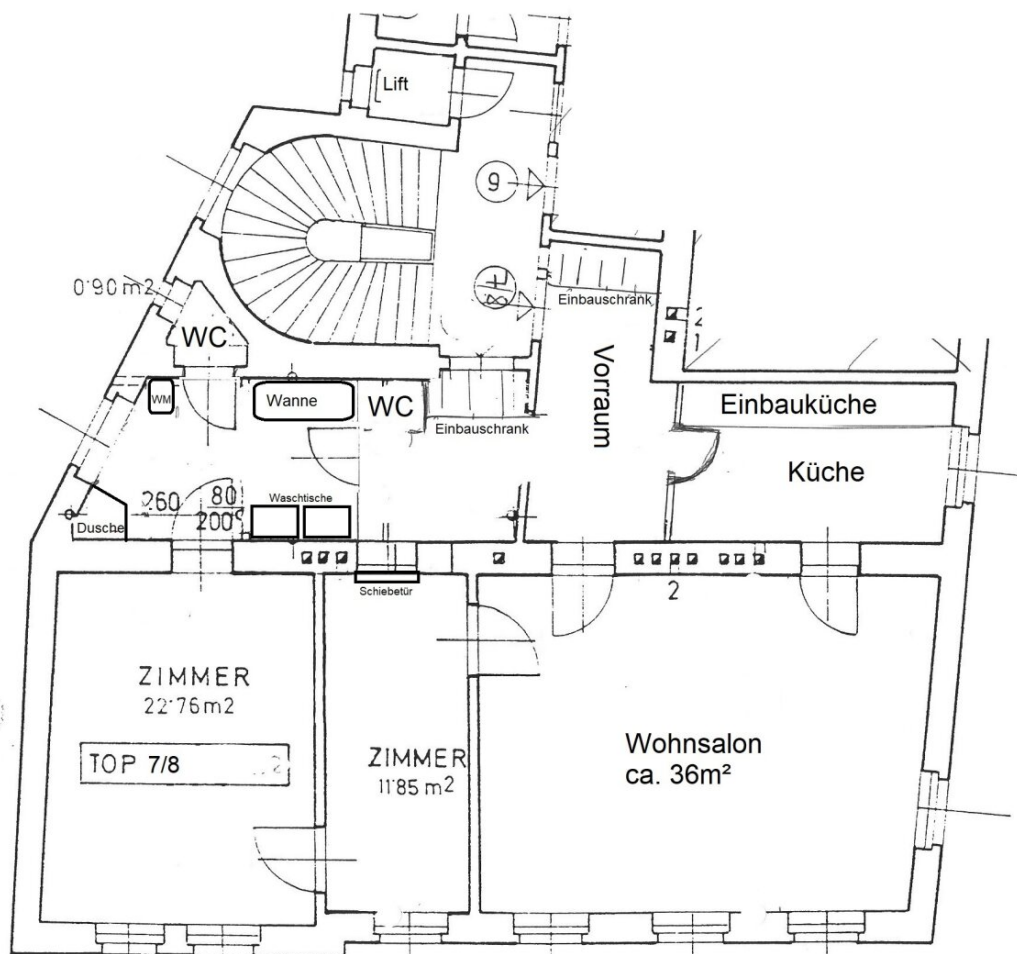












HORD

805

Objektbeschreibung

Besichtigungstermine können frühestens ab dem 27. Juli 2026 vereinbart werden!

Arbeiten, wo andere sich erholen: Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie bietet Ihnen auf 104 m² die perfekten Rahmenbedingungen für Ihre Kanzlei, Praxis oder Ihr Büro. Die Kombination aus absoluter Grünruhelage und hervorragender öffentlicher Anbindung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität am Wiener Immobilienmarkt.

Die Eckdaten im Überblick

- **Nutzungsart:** Büro / Praxis / Kanzlei
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 104 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer + Vorraum + Aufenthaltsraum Personal + Bad + 2 WC Nebenräume
- **Stockwerk:** Bequem per Lift erreichbar
- **Zusätzlicher Stauraum:** Eigenes Kellerabteil vorhanden
- **Lage:** 1140 Wien (Nähe U4-Endstation)

Objektbeschreibung

Die großzügige Fläche von 104 m² teilt sich ideal auf **drei helle Zimmer** auf, die sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen. Ob als Behandlungsräume, Einzelbüros oder Besprechungszimmer – der Grundriss bietet maximale Gestaltungsfreiheit.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische **Nebenräume**, die Platz für einen freundlichen Empfangsbereich, eine Teeküche sowie sanitäre Anlagen (WC/Waschraum) bieten.

Das Gebäude verfügt über einen **Personenlift**, wodurch Ihre Räumlichkeiten für Kunden, Patienten und Mitarbeiter komfortabel und stufenlos erreichbar sind.

Lage & Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk (Penzing) und besticht durch eine herausragende Mikrolage. Sie genießen hier eine ruhige Arbeitsatmosphäre im Grünen, ohne auf die Vorzüge der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Die Endstation der U4 (Hütteldorf) ist nur unweit entfernt und bringt Sie in weniger als 20 Minuten direkt ins Wiener Stadtzentrum (Karlsplatz, Landstraße).
- **Straßenbahn:** Die Linie 49 befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Ost-West-Verbindung.
- **Bus:** Die Linie 47B rundet das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel perfekt ab.
- **Individualverkehr:** Rasche Anbindung an die Westeinfahrt (A1) für Kunden und Mitarbeiter, die mit dem Auto anreisen.

In der direkten Umgebung finden Sie zudem ausreichend Nahversorger, Apotheken und gastronomische Betriebe für die Mittagspause.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap