Repräsentative Bürofläche in ausgezeichneter Lage von Hietzing



Objektnummer: 22259

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße 74
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	169,12 m²
Bürofläche:	169,12 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	765.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471


3SI MAKLER

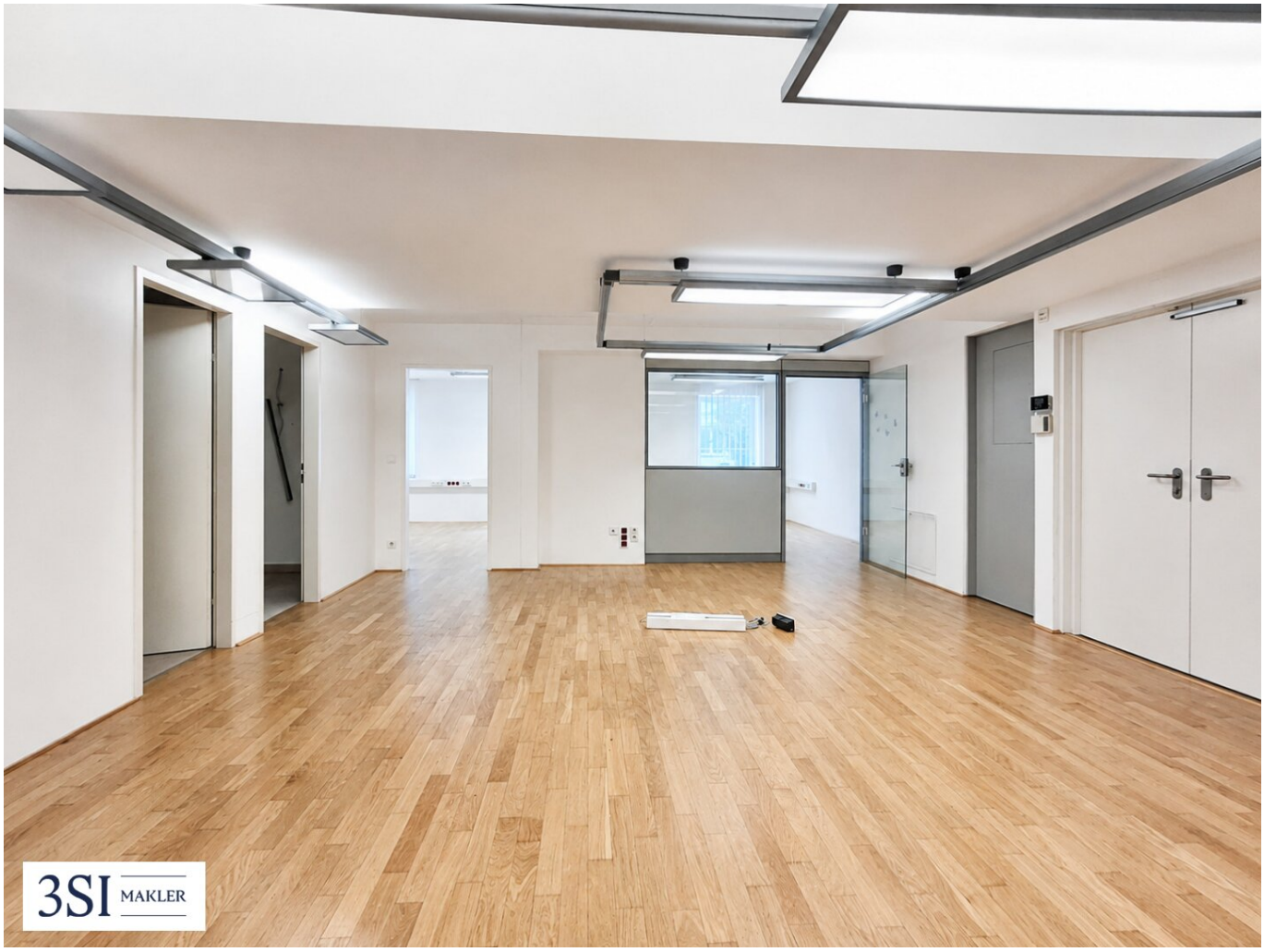

3SI MAKLER


3SI MAKLER



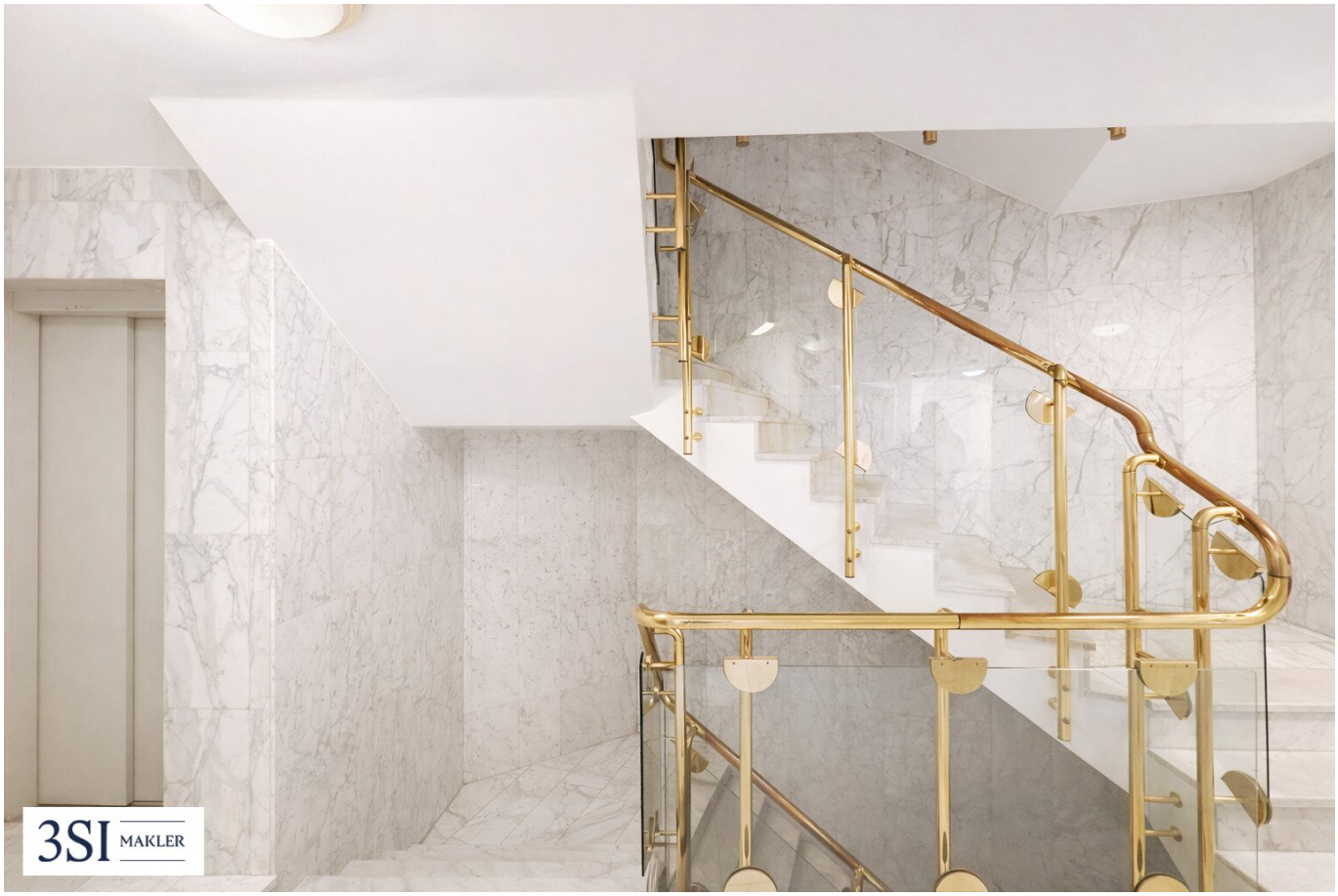

















3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Hietzinger Hauptstraße 74

1130 Wien

Top 4 - 1.Stock

Nutzfläche	169,12m2

1 VR
2 Büro 1
3 Büro 2
4 WC-H
5 WC-D
6 AR
7 Küche
8 Büro 3
9 Büro 4
10 Büro 5
11 AR



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Hietzinger Hauptstraße – Wohnen zwischen urbanem Leben und grüner Idylle

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1983 – eingebettet in eine Umgebung, die städtische Lebensqualität und entspannte Grünruhe auf einzigartige Weise verbindet.

Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über drei Regelgeschosse sowie zwei Dachgeschosse. Ob sonnendurchflutete Ausrichtung nach Süden oder ruhige Innenhoflage mit Blick ins Grüne, hier findet jeder sein persönliches Wohlfühl-Zuhause.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Schloss Schönbrunn, in wenigen Gehminuten erreichen Sie die weitläufigen, prachtvollen Parkanlagen und genießen das einzigartige Flair dieses historischen Wahrzeichens, perfekt für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Genießen Sie die perfekte Balance, nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtleben entfernt und dennoch umgeben von Ruhe und Natur. Die hervorragende Verkehrsanbindung – insbesondere die nahegelegene U4-Station "Unter St. Veit" sowie die Straßenbahnlinie "10" direkt vor der Haustür, bringt Sie rasch und bequem ins Wiener Stadtzentrum.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Geschäfte, öffentliche Einrichtungen sowie idyllische Parkanlagen befinden sich direkt vor Ihrer Haustüre.

Diese Wohnungen sind ideal für alle, die sich den Traum vom ersten Eigenheim erfüllen möchten, einen stilvollen Rückzugsort suchen oder in eine wertbeständige Anlegerwohnung investieren wollen.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 4

In attraktiver Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige Büroeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 169 m² zum Verkauf. Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1983 und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit verfügt über fünf großzügige und helle Büroräume, die sich ideal für unterschiedlichste Branchen und Unternehmensformen eignen – beispielsweise für Architektur- und Planungsbüros, Immobilienunternehmen, Kanzleien, oder andere freiberufliche Tätigkeiten. Ein besonders geräumiger Vorraum bietet sich als repräsentativer Empfangs- oder Wartebereich an.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Teeküche, drei getrennte Toiletten sowie einen praktischen Abstellraum. Die Bürofläche befindet sich in gutem Zustand und kann kurzfristig bezogen bzw. individuell an die Bedürfnisse des zukünftigen Nutzers angepasst werden.

Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich an der Hietzinger Hauptstraße, einer der gefragtesten Geschäftsadressen im Bezirk Hietzing. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken und weiteren Dienstleistungsbetrieben aus. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die nahegelegene U-Bahn-Station hervorragend. Auch die Wiener Innenstadt sowie die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Für zusätzlichen Komfort können Garagenstellplätze im Haus bzw. in der Anlage erworben werden.

Eine ideale Gelegenheit für Unternehmen, die eine repräsentative und flexibel nutzbare Bürofläche mit zusätzlichem Lager in einer der begehrtesten Lagen Wiens suchen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m
Apotheke <100m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <125m
Universität <1.375m
Höhere Schule <2.975m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <2.900m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <75m
Polizei <575m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap