ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Altbau-Büro in Grinzing

Objektnummer: 4474

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	83,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaltmiete (netto)	996,84 €
Kaltmiete	1.213,85 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	217,01 €
USt.:	242,77 €

Provisionsangabe:

4.369,86 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Olha Otto

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

T +43 1 533 46 44 48

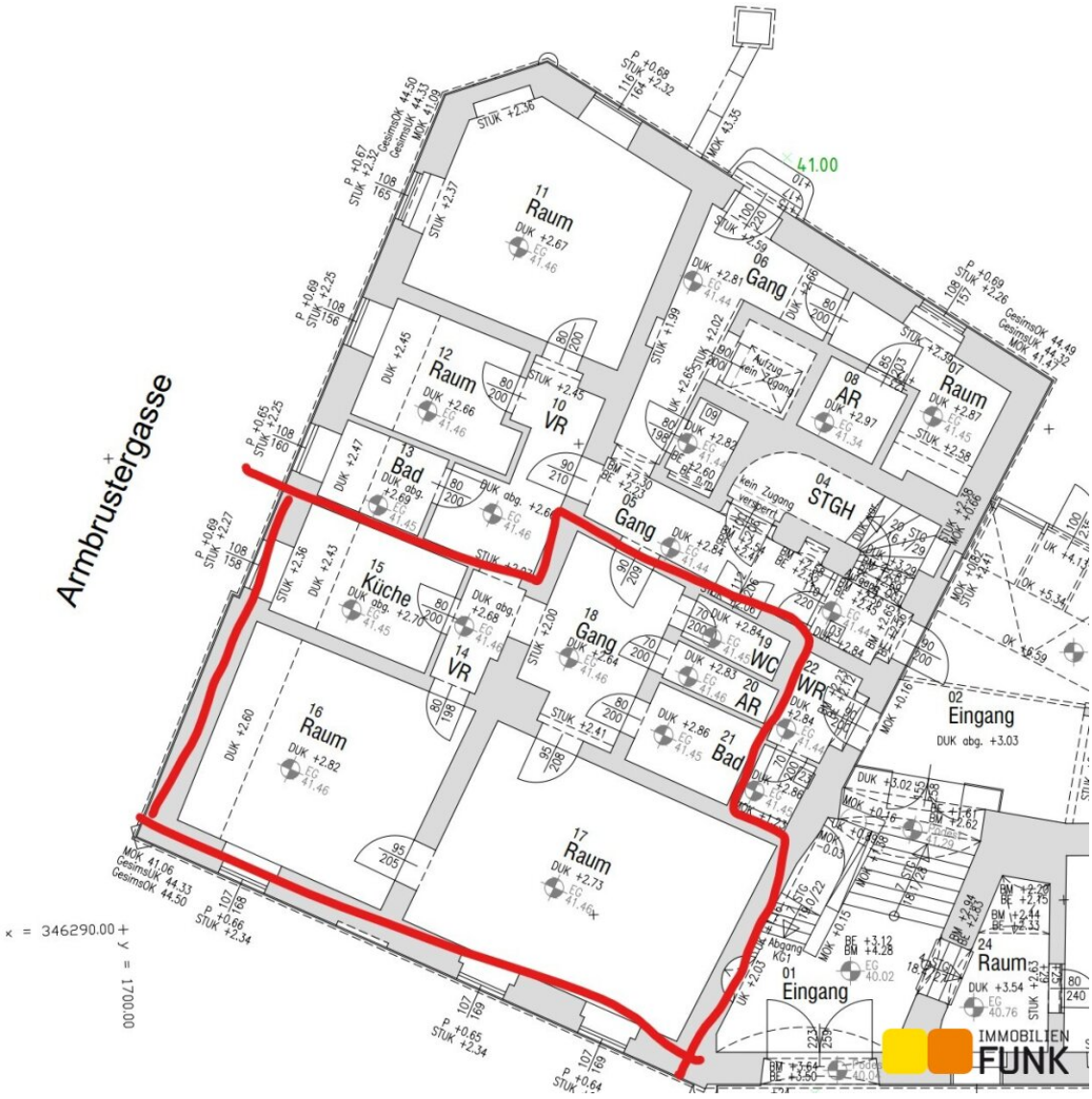
IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK

IMMOBILIEN
FUNK


Armbrustergasse
11 Raum
12 Raum
13 Bad
14 VR
15 Küche
16 Raum
17 Raum
18 Gang
19 WC
20 AR
21 Bad
22 WR
10 VR
05 Gang
06 Gang
07 Raum
08 AR
04 STGH
02 Eingang
01 Eingang
24 Raum
41.00
x = 346290.00
y = 170100.00
IMMOBILIEN
FUNK

Beethovenpark
Kahlenberger Straße
Langackergasse
Franz-Mayer-Park
Bernatzikgasse
Amalgergasse
Armbrustergasse
Eroicagasse
Hammerschmidtgasse
Langackergasse
Rudolf-Kassner-Gasse
Sandgasse
Wien Museum
Beethoven Museum
Probusgasse
Grinzinger Straße
Hohe Warte
Gewey gasse
Reimersgasse
Hintergärtengasse
Heiligenstädter Park
Speedfit Heiligenstadt
Hungerbergstraße
Google
IMMOBILIEN FUNK
Map data ©2026 Google

Beethovenpark
Beethovengang
Kahlenberger Straße
Langackergasse
Franz-Mayer-Park
Bernatzikgasse
Armbrustergasse
Erolcagasse
Hammerschmidtgasse
Amalgergasse
Rudolf-Kassner-Gasse
Sandgasse
Wien Museum
Beethoven Museum
Probusgasse
Grinzinger Straße
Hohe Warte
Hintergärtengasse
Huschkagasse
Geweygasse
Heiligenstädter Park
Reimersgasse
Hungerbergstraße
Schreiberweg
Grinzinger Steig
Hornigweg
Google
Map data ©2026 Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk. In der näheren Umgebung stehen verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote zur Verfügung.

Das Büro ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle Armbrustergasse der Buslinie 38A ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Mit dieser gelangen Sie in wenigen Minuten zur Verkehrsdrehscheibe Heiligenstadt mit der U-Bahn-Linie U4, der S-Bahn-Linie S45 und weiteren Busverbindungen. Die Haltestelle Hohe Warte der Straßenbahnlinie 37 befindet sich ca. sechs Gehminuten entfernt. Das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 35 Minuten.

Objekt und Ausstattung

Zur Vermietung gelangt dieses ruhige Altbaubüro in bester Lage. Die Bürofläche misst ca. 83 m², befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über klassische Stilelemente eines Altbaus. Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Über das zentrale Vorzimmer mit Toilette, Abstellraum und Badezimmer gelangt man in die beiden geräumigen Haupträume des Büros. Rechts vom Vorzimmer befindet sich eine möblierte Küche, die mit einem Geschirrspüler und einem Dunstabzug ausgestattet ist. Das Büro verfügt sowohl über Parkett- als auch über Fliesenböden. Bereits vorhandene Kabelkanäle ermöglichen eine unkomplizierte Einrichtung der technischen Infrastruktur.

Das Mietverhältnis wird auf fünf Jahre befristet abgeschlossen. Zusätzlich kann ein Stellplatz um monatlich **€ 120,00 inkl. Umsatzsteuer** angemietet werden.

In derselben Liegenschaft bieten wir außerdem das ca. 182 m² große Altbaubüro **Top 8** im Dachgeschoss zur Vermietung an. Weitere Informationen übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Resümee

Ruhiges und sofort verfügbares Altbaubüro mit großzügigen Räumen, klassischem Charme und sehr guter öffentlicher Anbindung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Informationen und Besichtigungen

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter olha.otto@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.