

**650 m2 - ein Standort, viele Möglichkeiten –
generalsaniert, barrierefrei und auf zwei Einheiten teilbar.**



Objektnummer: 4101

Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße 57
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	650,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaltmiete (netto)	8.733,00 €
Kaltmiete	10.223,00 €
Betriebskosten:	1.490,00 €
USt.:	2.044,60 €
Infos zu Preis:	

monatliche Heizkosten derzeit ca. EUR 300,- brutto

Provisionsangabe:

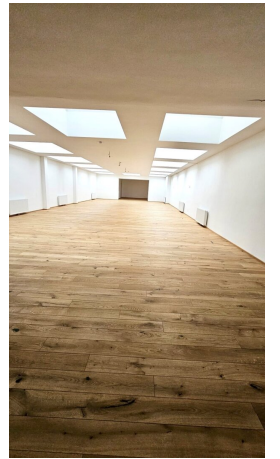
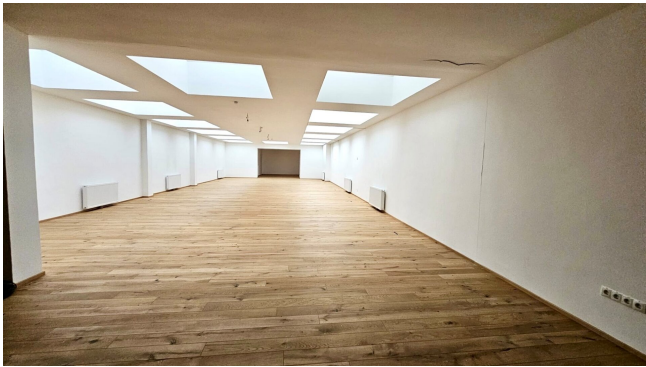
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Pötz

„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Wiedner Hauptstrasse 71/7/39







29.08.2025 Nußdorferstraße 57

Objektbeschreibung

Großzügige Flächen für individuelle Konzepte – Raum für Ihre Ideen!

Zur langfristigen Vermietung gelangt diese komplett generalsanierte Büro- und Gewerbefläche mit ca. 650 m² im 1. Obergeschoß. Weitläufige, offene Bereiche und ergänzende Räume bieten viel Spielraum für eine individuelle Gestaltung – von klassischen Arbeitsplätzen über Besprechungszonen bis hin zu gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Die helle, klare Gestaltung schafft dabei eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Raumaufteilung lässt sich an Ihre Anforderungen anpassen: Neben der Nutzung als zusammenhängende Gesamtfläche ist auch eine Aufteilung in zwei separate Büroeinheiten möglich. Der beigefügte Plan zeigt eine mögliche Teilungsvariante mit ca. 280 m² und ca. 370 m². Die Fläche ist barrierefrei zugänglich und verfügt über zwei Eingänge, die jeweils mit dem Lift erreichbar sind. Im Zuge der Generalsanierung wurden die Räumlichkeiten mit Parkettböden, Bodendosen, einer Klimaanlage sowie vier neuen WCs ausgestattet. Anschlüsse für eine Küche sind ebenfalls vorhanden.

Ob Agentur, Büro, Shared Office oder Arztpraxis – das großzügige Raumangebot bietet eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Auch eine Nutzung als Fitness- oder Bewegungsstudio kommt abhängig vom konkreten Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen in Betracht.

Für zusätzlichen Komfort stehen im Haus mehrere Garagenstellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Die derzeitigen monatlichen Kosten betragen ca. EUR 150,- brutto je Stellplatz.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne persönlich, welche Möglichkeiten diese vielseitige Fläche für Ihr Vorhaben bietet!

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 <125m

Apotheke <275m

Klinik <150m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <150m
Universität <400m
Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap