Moderne Büro- oder Praxisfläche mit ca. 181 m² im Erdgeschoss – Zieglergasse / 1070 Wien



Objektnummer: 3864/50

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Bürofläche:	181,00 m²
Zimmer:	6,50
Heizwärmebedarf:	C 93,12 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	3.517,84 €
Betriebskosten:	317,84 €
Heizkosten:	225,73 €
USt.:	748,71 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

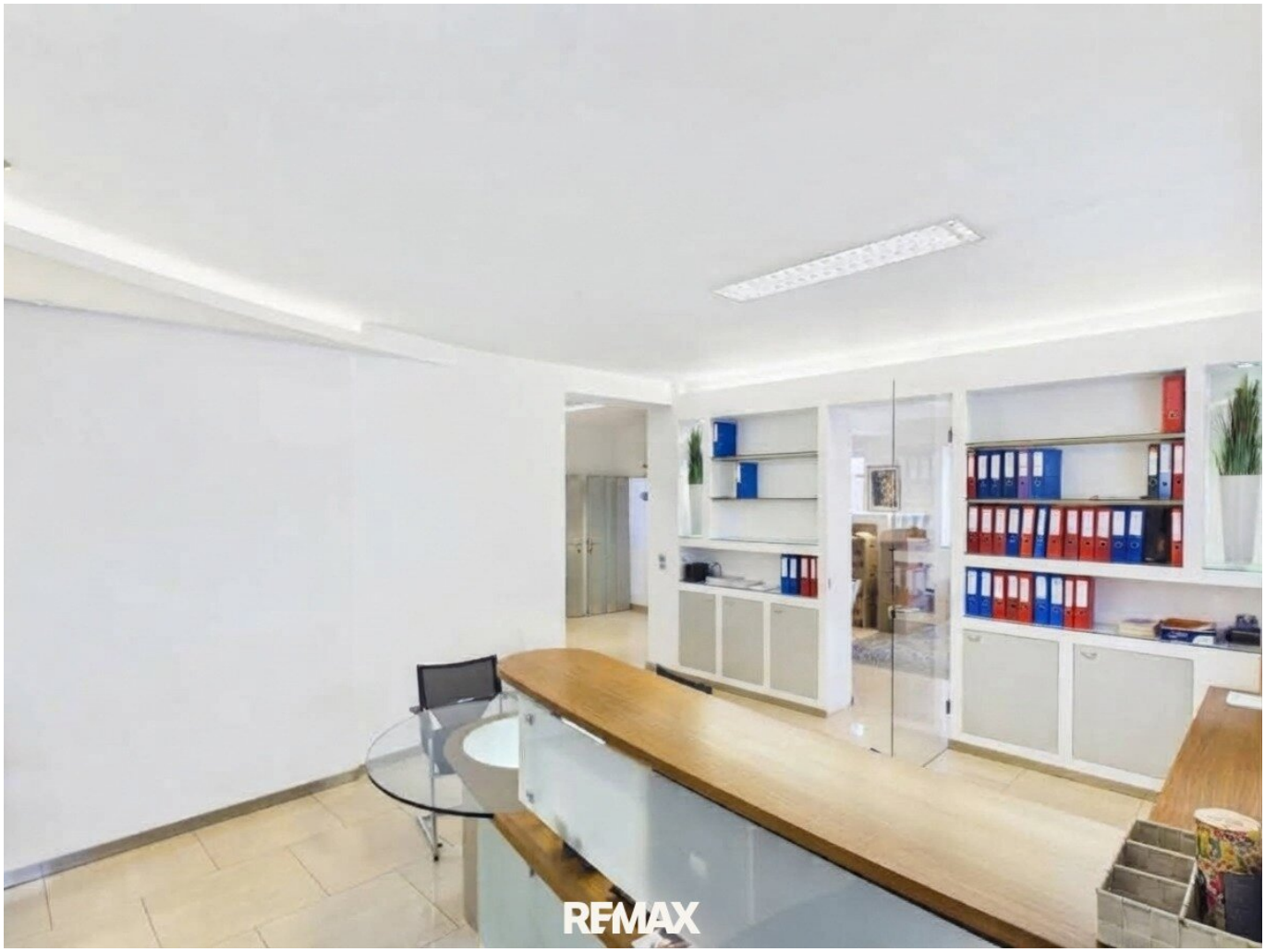


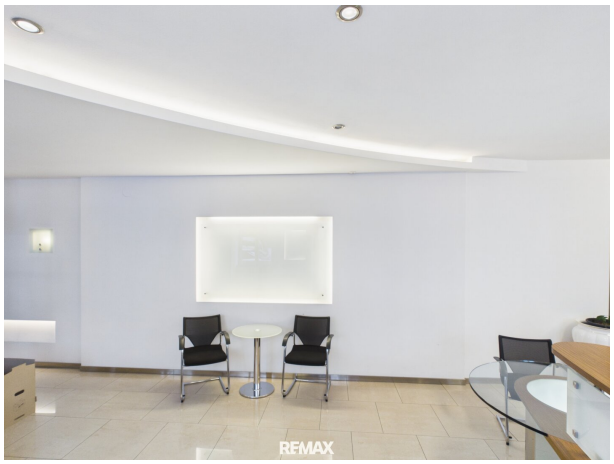
Dr. Teresa Torzicky

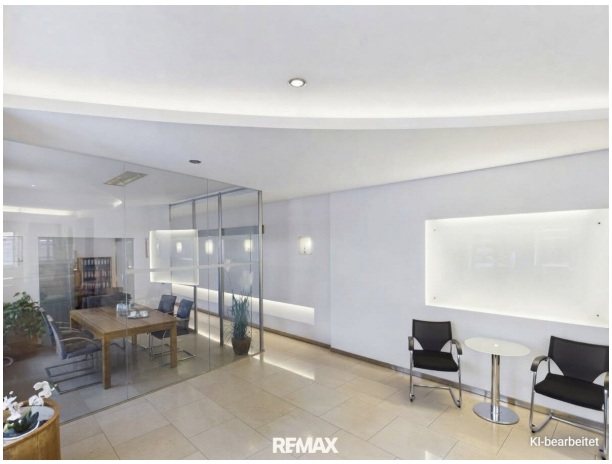
REMAX Direkt
Lerchenfelder Straße 95-97
1070 Wien

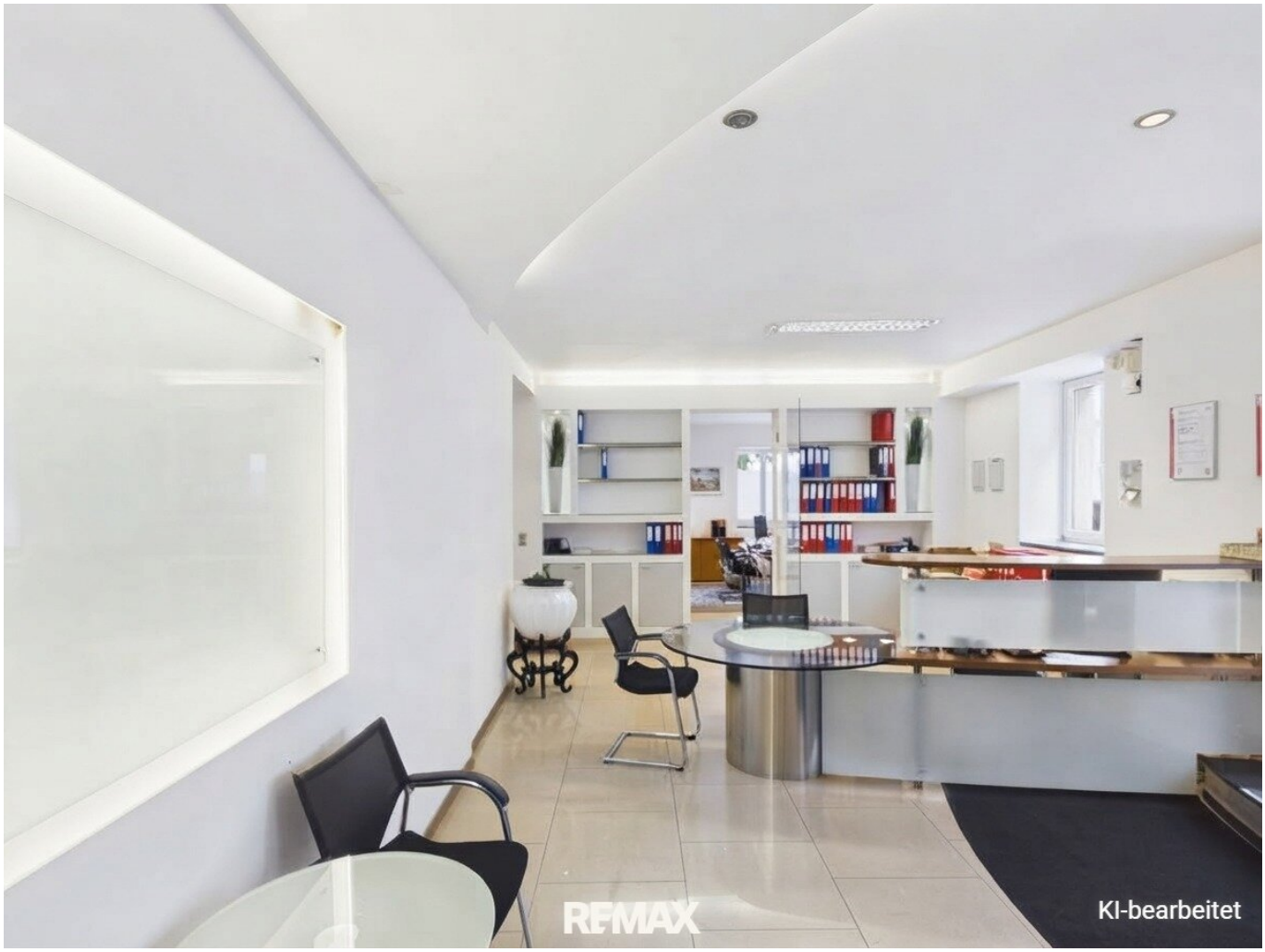
H +43 676 550 68 63

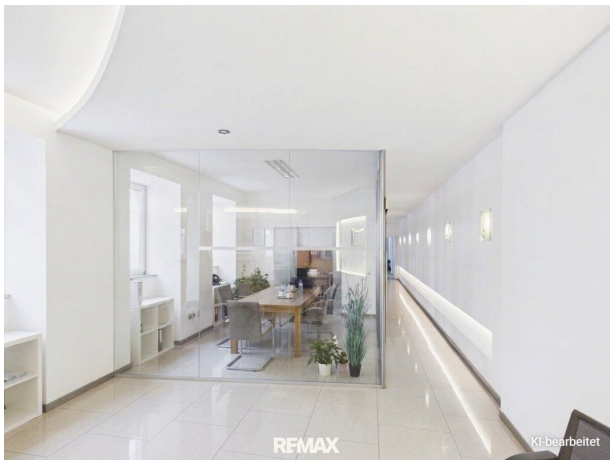
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

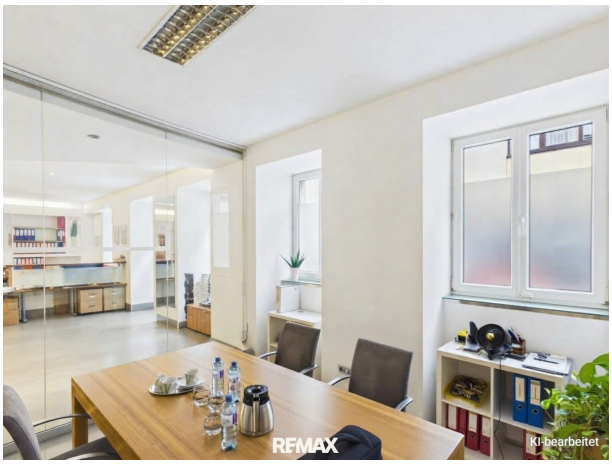

RE/MAX


RE/MAX

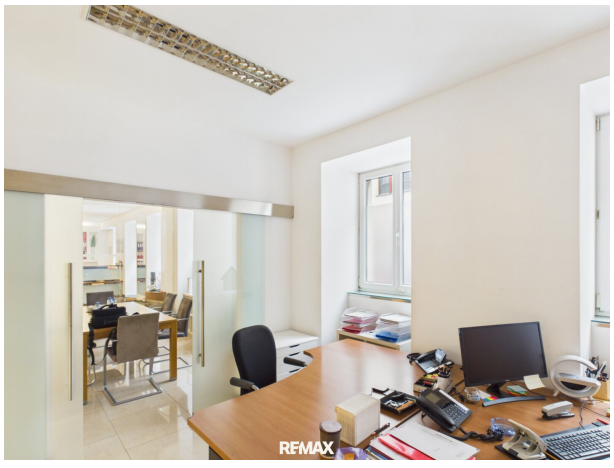

RE/MAX
KI-bearbeitet

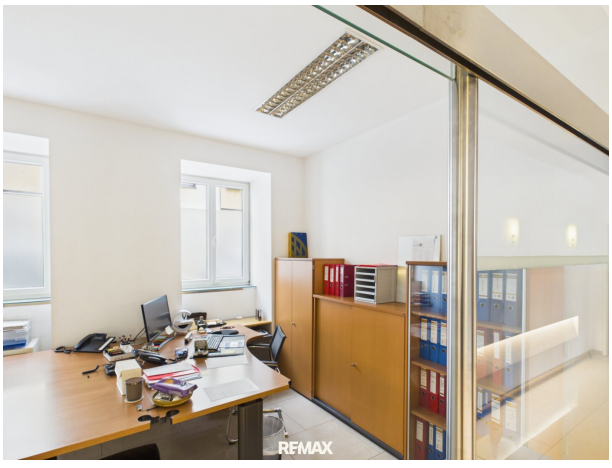

RE/MAX
KI-bearbeitet

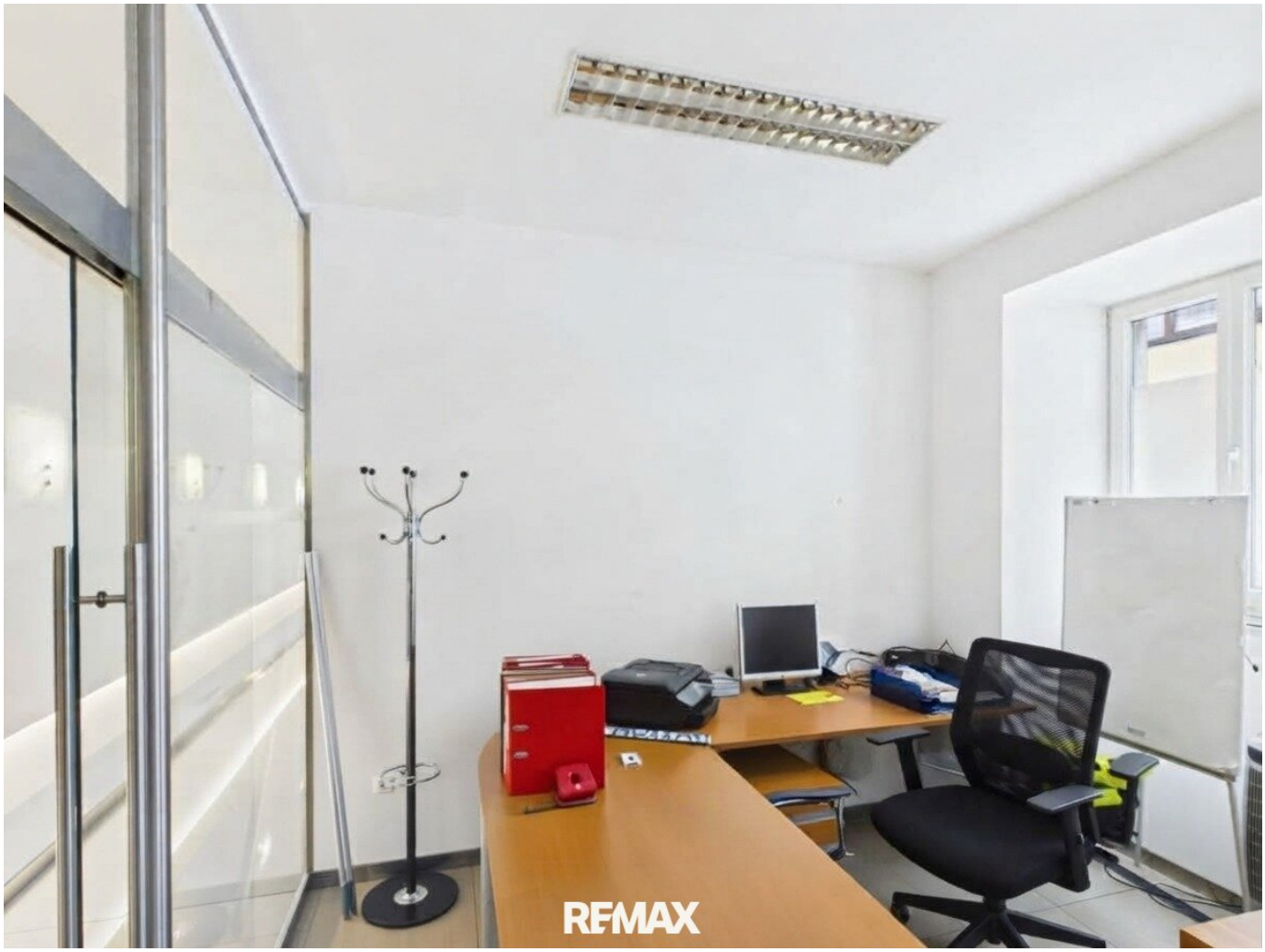

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet





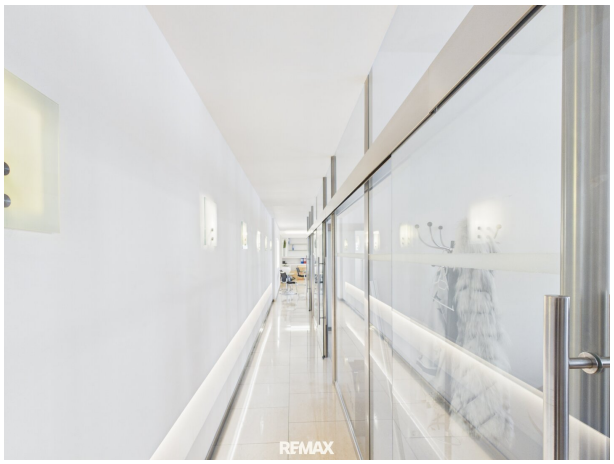


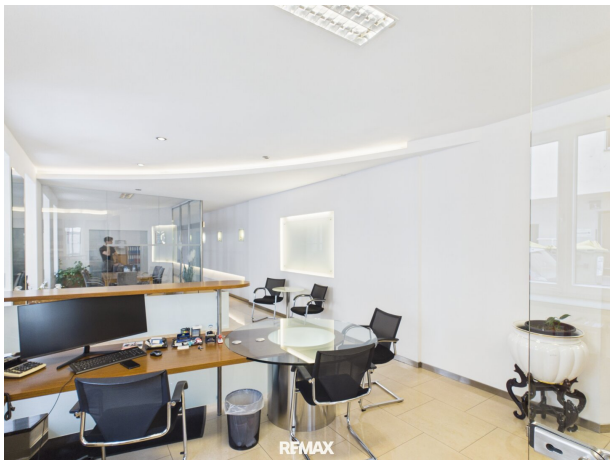

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

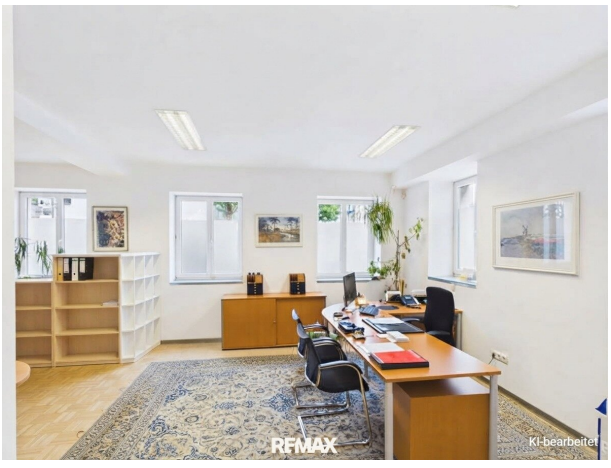

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

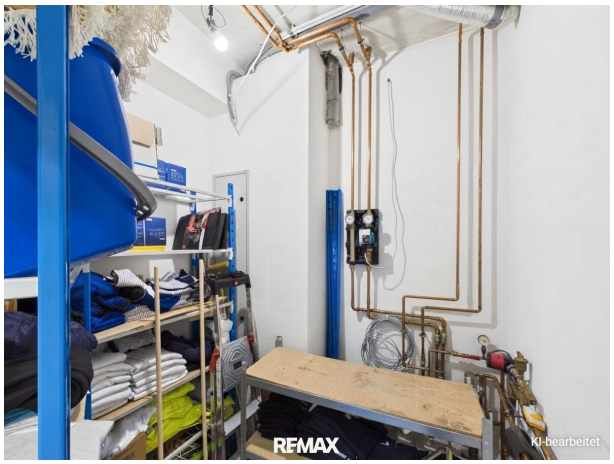

RE/MAX
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

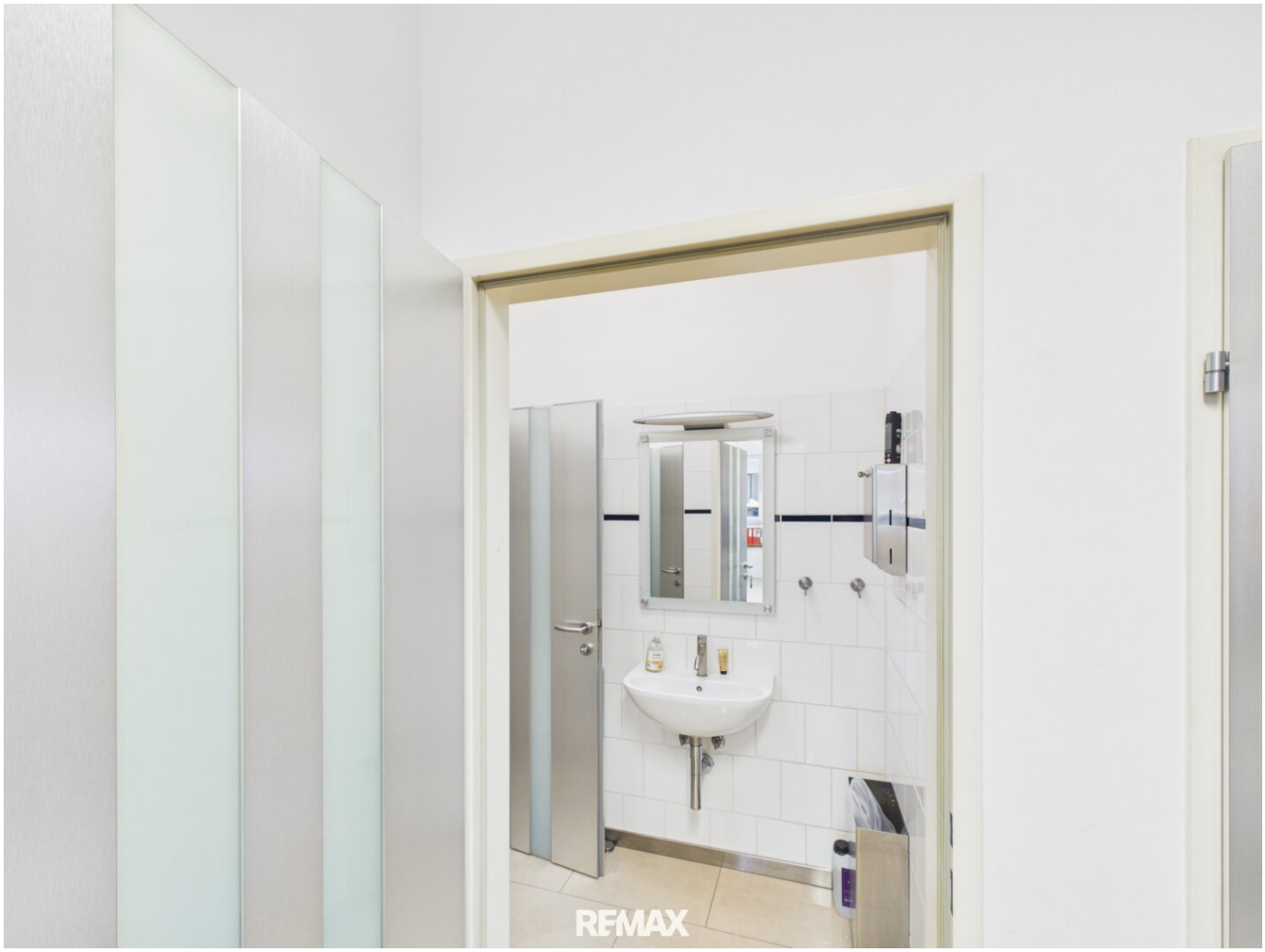


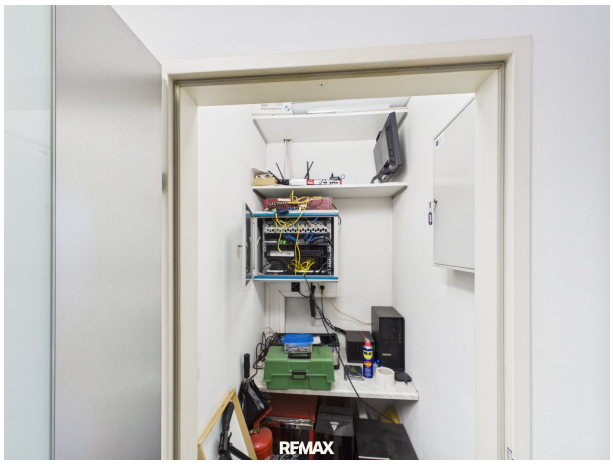

WC


WC
RE/MAX

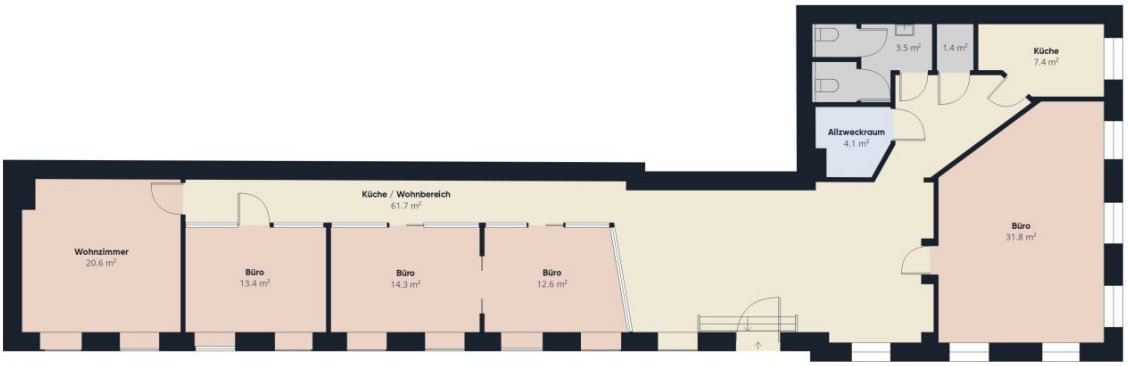

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX











Ungefähre Gesamtfläche[1]

173.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Diese **moderne Büro- oder Praxisfläche mit ca. 181 m²** befindet sich im Erdgeschoss der Zieglergasse 43. Helle Räume, klare Linien und eine großzügige Raumgestaltung schaffen einen stilvollen, sehr gepflegten und professionellen Gesamteindruck. Besonders überzeugen das großzügige Platzangebot und die attraktive Lage im 7. Bezirk, in fußläufiger Entfernung zur Mariahilfer Straße.

Das Herzstück bildet der **weitläufige, offen gestaltete Lobby- und Empfangsbereich** mit ausreichend Platz für Administration, Organisation und Kundenempfang. Die einzelnen Räume sind klar voneinander getrennt und ermöglichen strukturierte Arbeitsabläufe. Die vielseitige Raumaufteilung bietet Platz für unterschiedliche Arbeitsbereiche und lässt sich auf die Bedürfnisse von Kanzleien, Agenturen, Beratungs- und anderen Dienstleistungsunternehmen abstimmen.

Die wichtigsten Eckdaten:

- **Geschäftsführerbüro mit ca. 31 m²**
- **zwei separate Büros mit jeweils ca. 14 m²**
- **Konferenz- oder Besprechungsraum mit ca. 13 m²**
- **zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum mit ca. 20 m²**, beispielsweise als weiteres Büro oder Aufenthaltsbereich
- **Küche mit ca. 8 m² und Sitzmöglichkeit**
- **großzügiger Lobby- und Empfangsbereich**
- **zwei getrennte WCs**
- **Abstellraum und Technikraum**
- **Gas-Zentralheizung**

- **Parkett- und Fliesenböden**

- **Erdgeschosslage**

Die durchdachte Aufteilung verbindet repräsentative Empfangsflächen mit separaten Arbeits-, Besprechungs- und Nebenräumen und eignet sich damit ideal für eine professionelle Büro- oder Praxisnutzung. Das gepflegte Ambiente macht die Fläche zu einem Wohlfühlort für Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeitende gleichermaßen.

Die Vermietung erfolgt grundsätzlich unmöbliert und ist vorerst auf 3 Jahre befristet mit Option auf Verlängerung. Die auf den Fotos abgebildeten Möbel werden von den bisherigen Nutzern mitgenommen. Bei Interesse kann eine Übernahme gegen gesonderte Vereinbarung und Ablöse besprochen werden.

„Sämtliche Flächen- und Maßangaben beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Plänen und stellen keine vom Immobilienmakler vorgenommene Naturmaßaufnahme dar.“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap