

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

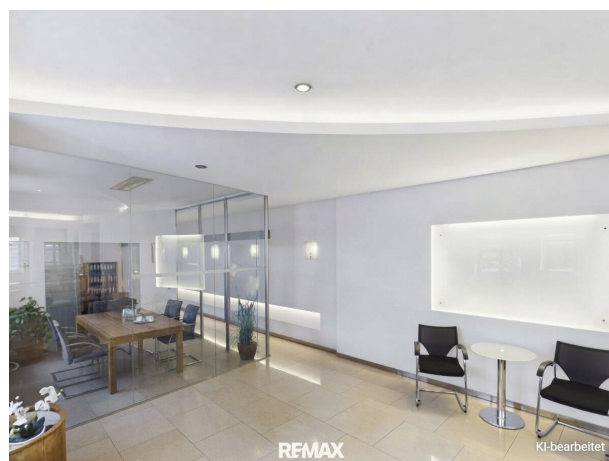
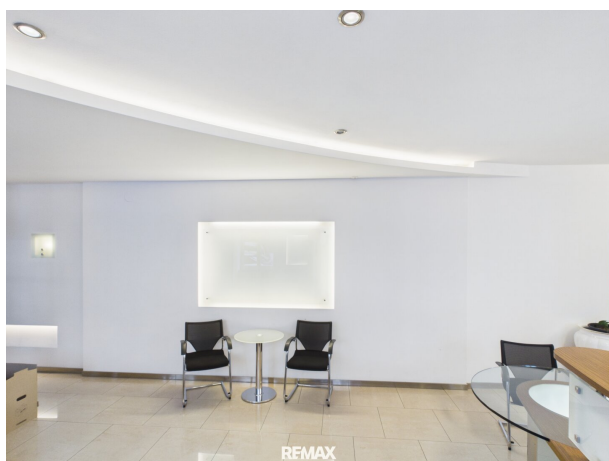
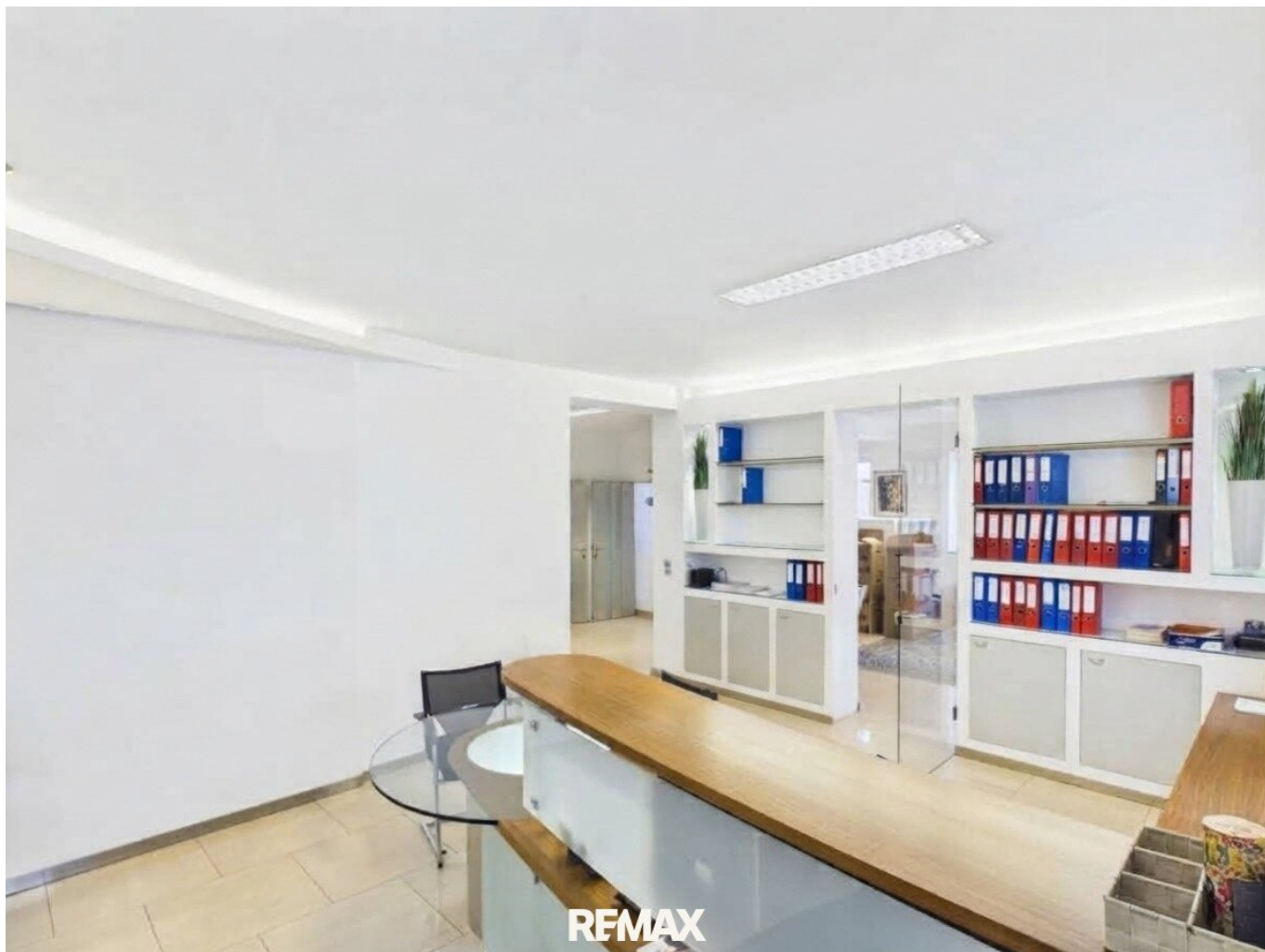


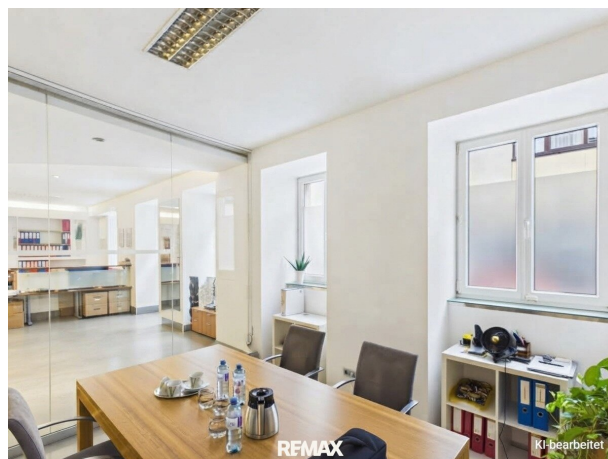
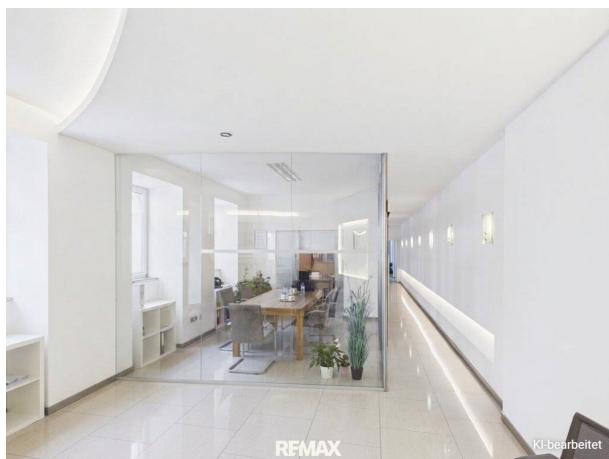
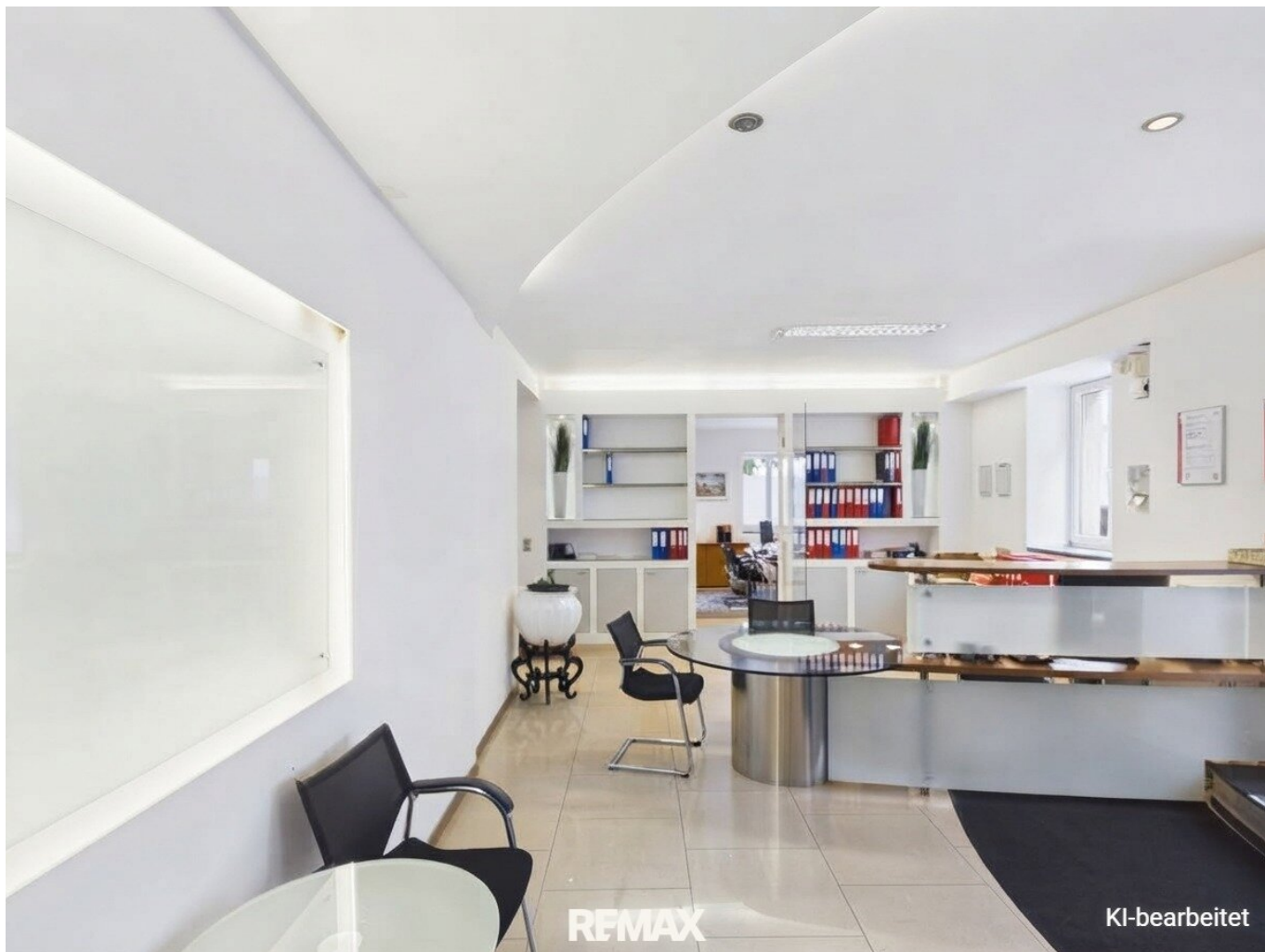
Leroy Sayek

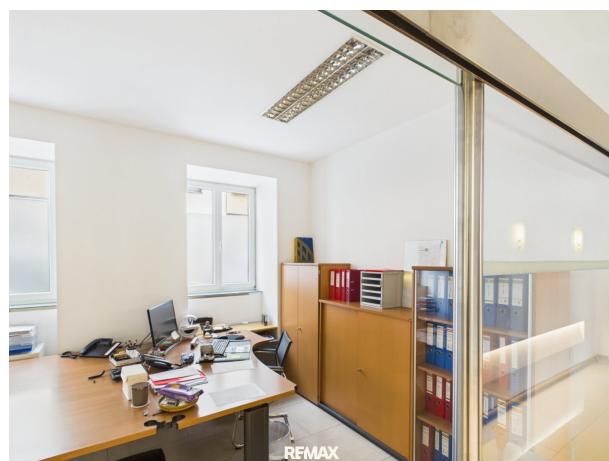
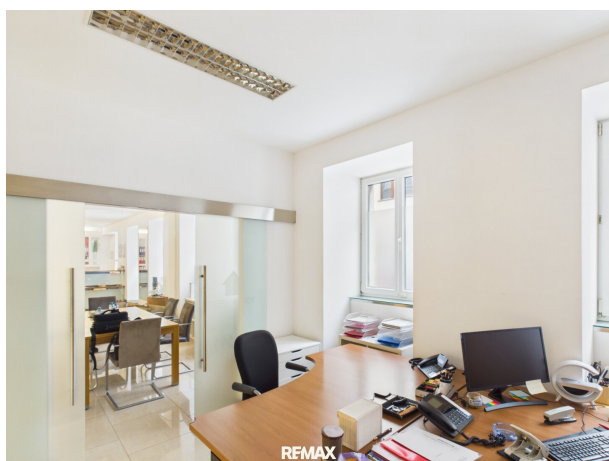
REMAX Direkt
Lerchenfelderstraße 95-97
1070 Wien

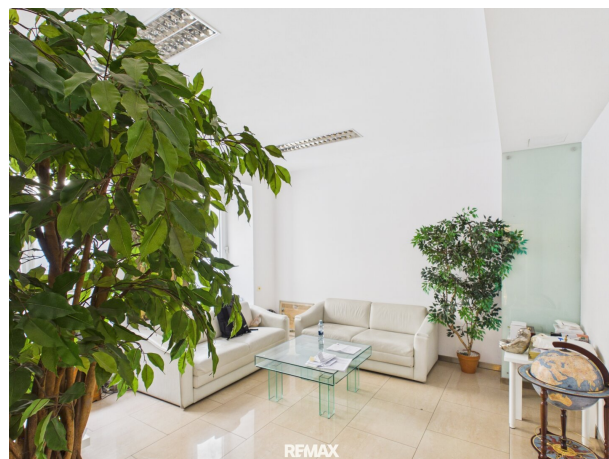
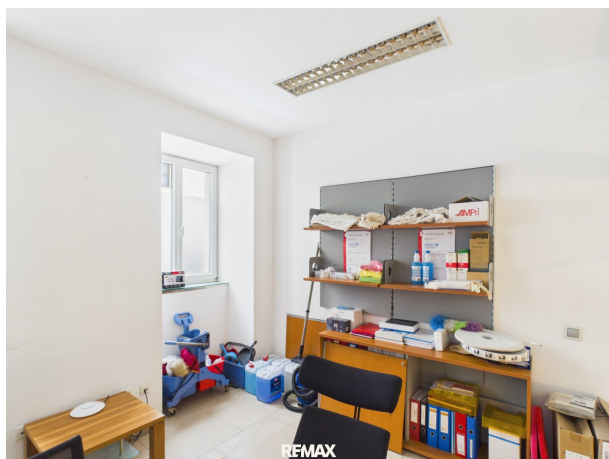
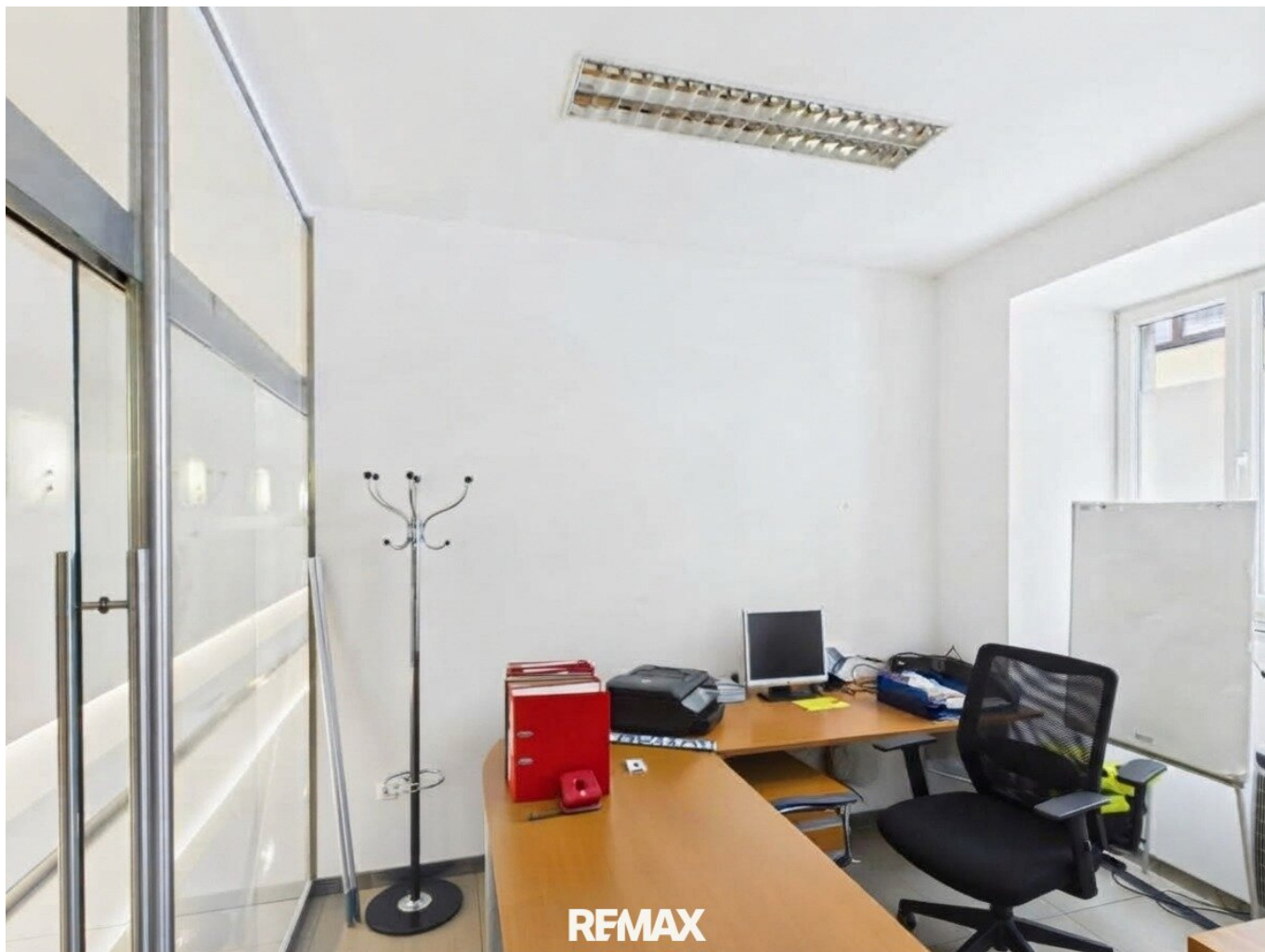
H 004366565566398

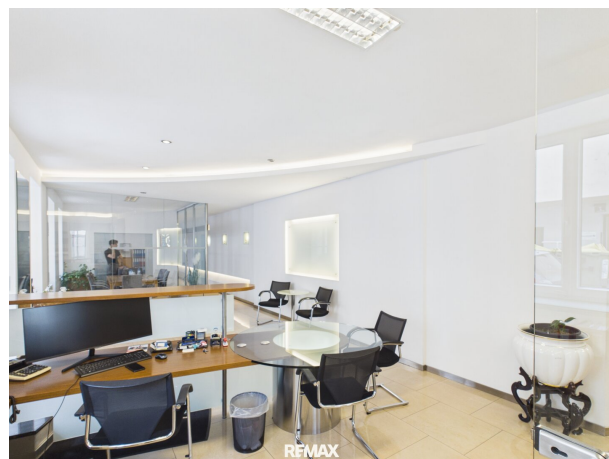
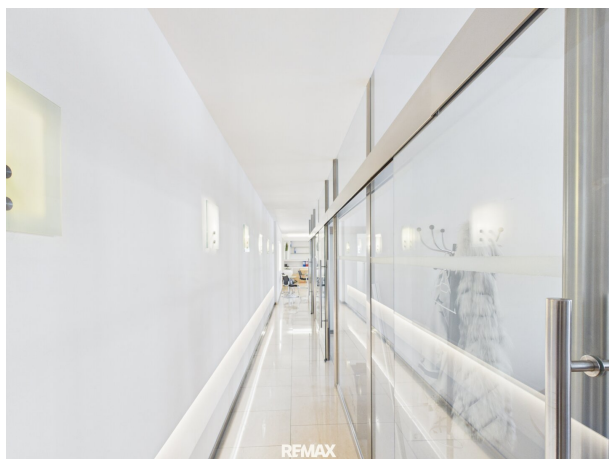
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

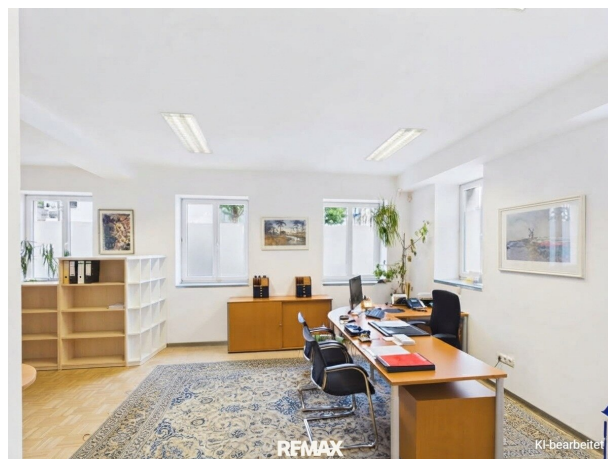








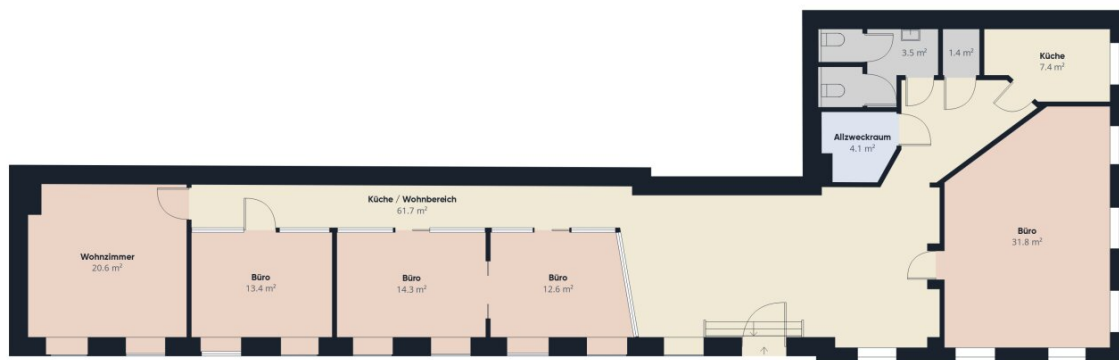












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
173.4 m²

(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.

GIRAFFE 360



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