Einzigartiges Flair - Repräsentatives Büro mit Loftcharakter, Terrasse und Garten



Großer Raum UG

Objektnummer: 6653/1114

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	189,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.584,19 €
Betriebskosten:	334,19 €
USt.:	516,84 €

Infos zu Preis:

Einmalige Bearbeitungsgebühr: € 480 (inkl. USt.)

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO




















CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO








CONFIDO


CONFIDO

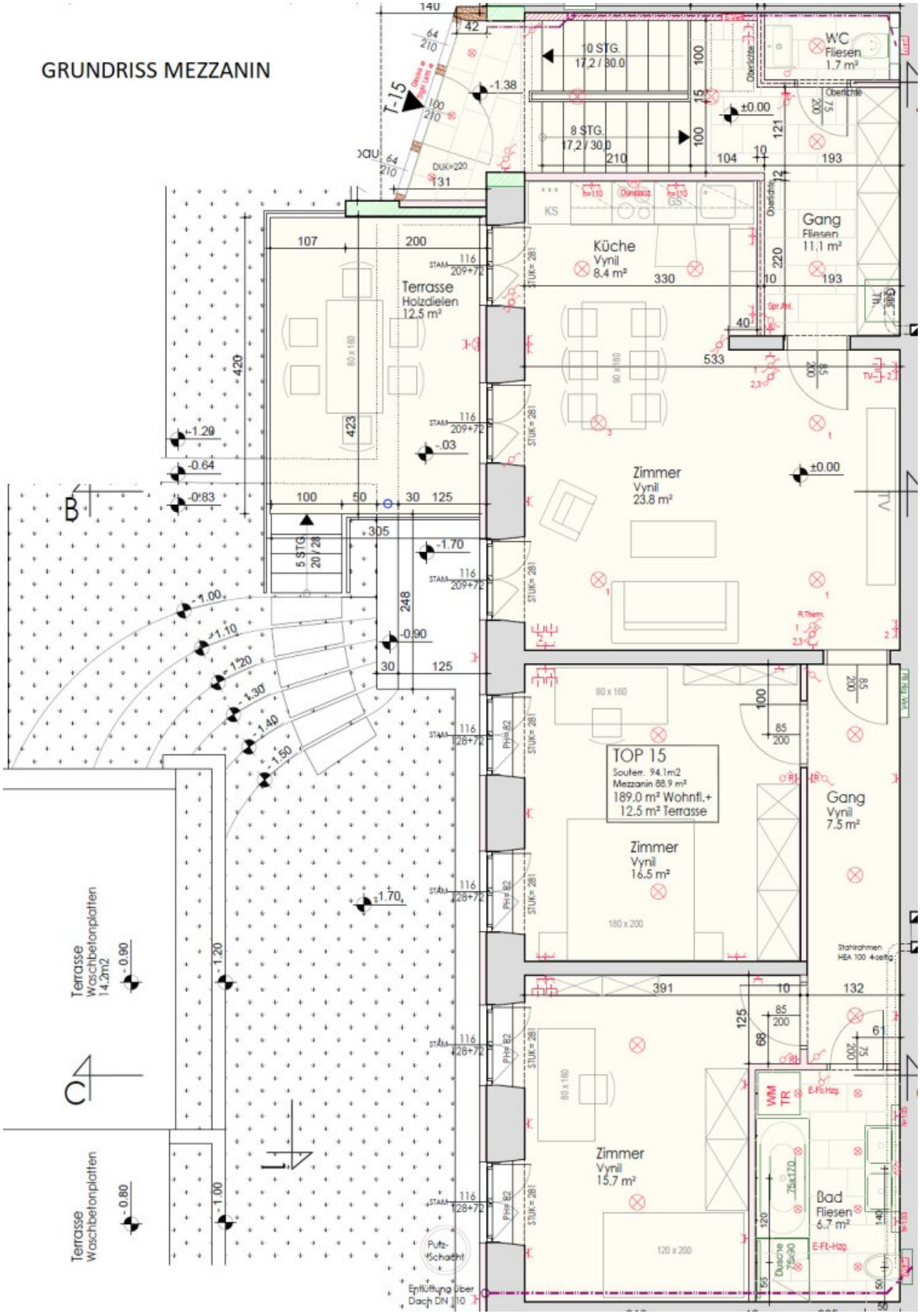

CONFIDO



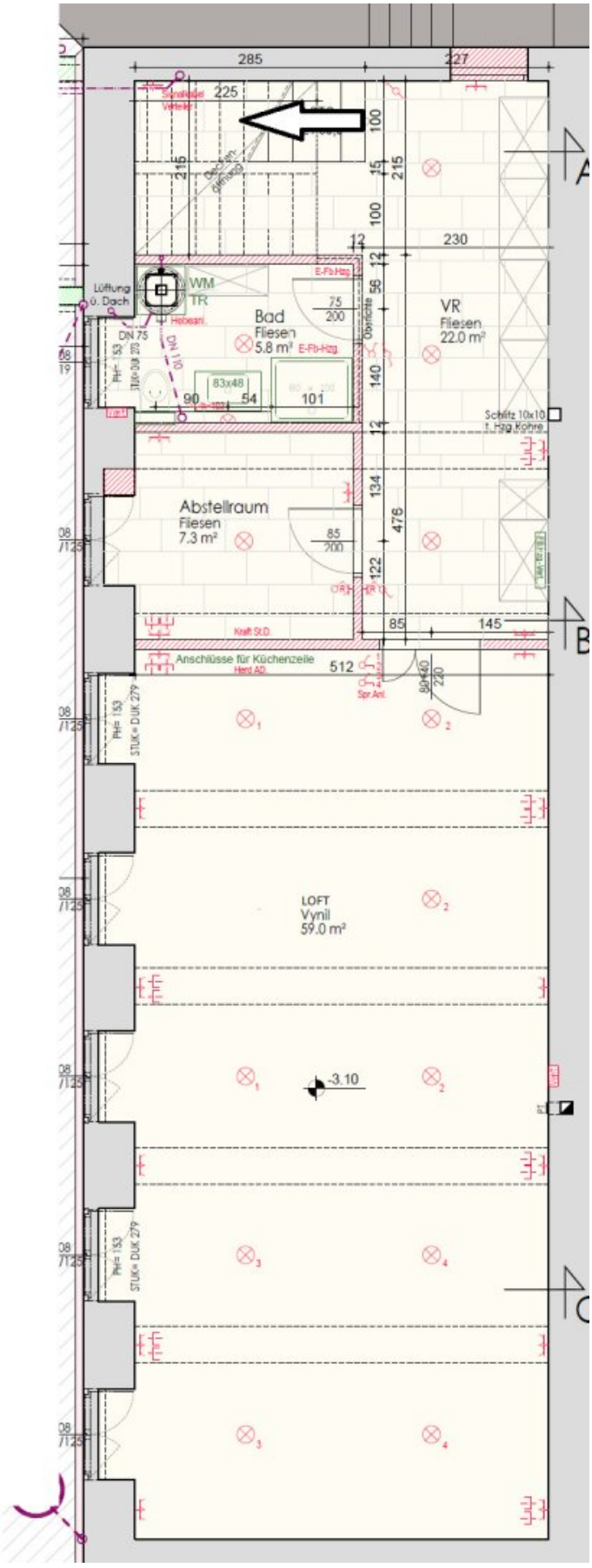




GRUNDRISS MEZZANIN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Eingebettet in ein wunderschönes Altbauensemble gelangt dieses **außergewöhnliche Büro zur befristeten Vermietung**. Die **Gewerbefläche erstreckt sich über zwei Ebenen** und bietet rund **189 m² Nutzfläche.** Eine **knapp 12,5 m² große Terrasse** sowie ein **rund 70 m² großer Garten (inkl. Pflanzenbeete) im ruhigen Innenhof schaffen ein einzigartiges Arbeitsambiente.**

Über den Innenhof gelangt man **zum modern gestalteten Eingangsbereich des Büros**. Eine **Treppe führt in das Mezzaningeschoss**, das zunächst **einen Garderobenbereich sowie eine separate Toilette** bietet.

Das **Herzstück dieser Ebene bildet die knapp 32 m² große Küche,** die von den **derzeitigen Mietern** zugleich als großzügiger **Besprechungs- und Aufenthaltsbereich für die Mitarbeite**r genutzt wird. Von hier aus gelangt man **direkt auf die herrliche Terrasse. Ein eigener Abgang** führt weiter in den **charmanten Garten, der ein absolutes Highlight der Immobilie darstellt** und **eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Arbeitsalltag** bietet. Über einen **Gang sind zwei weitere, jeweils knapp 16 m² große Zimmer separat begehbar**. Diese eignen sich **ideal als Einzel- oder Teambüros.** Ein großzügiges **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette** komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres **Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie ein äußerst praktischer, rund **7 m² großer Abstellraum**. Auch der **Vorraum bietet zusätzliche Stauraum- und Nutzungsmöglichkeiten.**

Den **Mittelpunkt der unteren Ebene bildet der knapp 60 m² große Loftbereich mit charakteristischer Bogendecke.** Dieser außergewöhnliche Raum **eignet sich hervorragend als großzügiges Gemeinschafts- oder Großraumbüro**, bietet jedoch ebenso viel **Potenzial für kreative und individuelle Nutzungskonzepte.**

Kurzum: **Ein besonderer Ort für ein besonderes Unternehmen** – mit **einzigartigem Ambiente, großzügigen Freiflächen** und einer **ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.**

Die derzeitigen Mieter nutzen das Objekt noch bis Ende Oktober 2026. Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung bereits möglich. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände stehen im Eigentum der derzeitigen Mieter und sind nicht Bestandteil des Mietangebots. Die Küche sowie die Badezimmereinrichtung und Einbauten verbleiben im Objekt.

Aufteilung:

Mezzaningeschoss:

- Vorraum mit Garderobe

- separate Toilette

- 32m² großer Gemeinschaftsraum mit Küche

- 2 separate Zimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

- Terrasse

- Garten

Untergeschoss:

- Vorraum

- Badezimmer mit Dusche und WC

- Abstellraum

- Loft mit Bogendecke

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap