

Erstbezug | Perfekter Standort für Ihren Erfolg



Objektnummer: 28412

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaltmiete (netto)	480,00 €
Kaltmiete	562,38 €
Betriebskosten:	82,38 €

Ihr Ansprechpartner

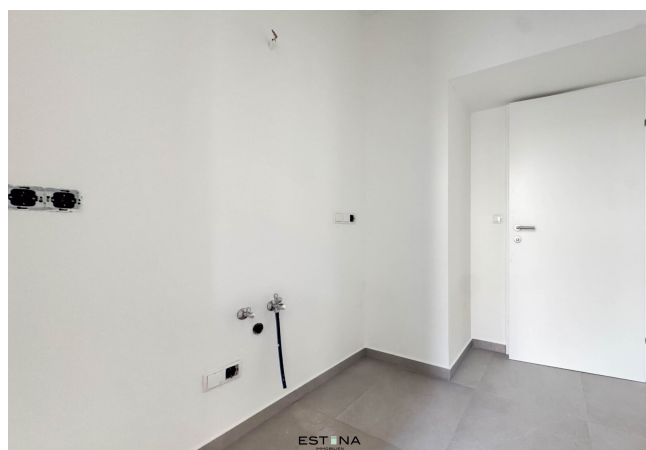
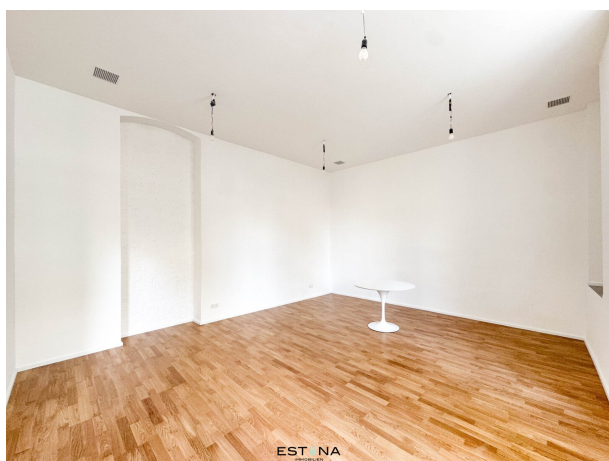


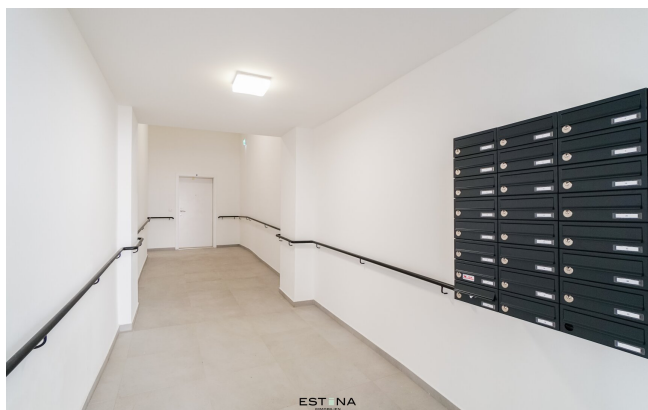
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

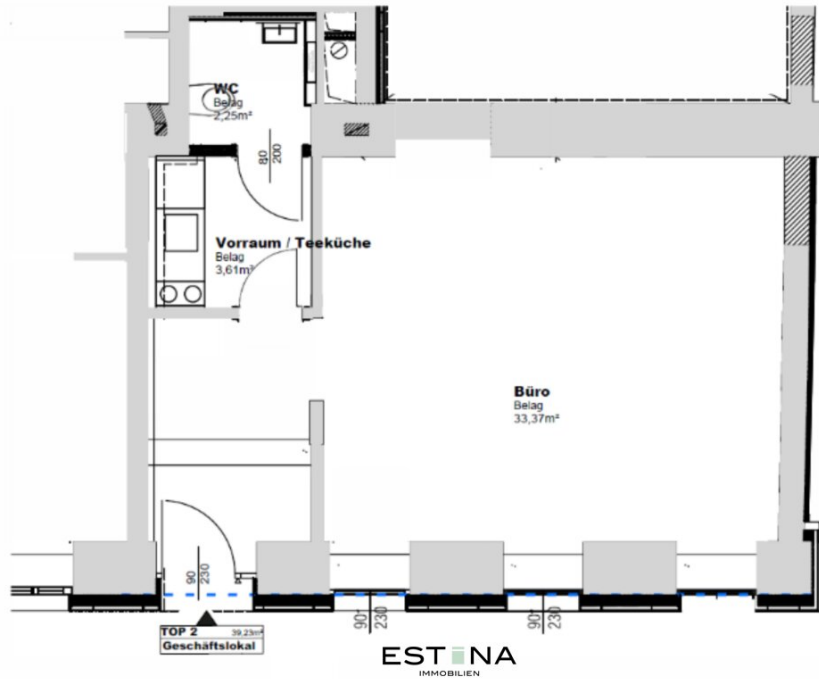
H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





BÜRO TOP2 ZEHETNERGASSE 24



Objektbeschreibung

Dieses attraktive **Geschäftslokal** überzeugt durch seine **direkte Begehbarkeit von der Straße** und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Der offen gestaltete Raum schafft ideale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung und flexible Nutzung. Als **Erstbezug nach Generalsanierung** präsentiert sich das Geschäftslokal in einem hervorragenden Zustand und vereint ein einladendes Ambiente mit zeitgemäßer Ausstattung.

Raumaufteilung: (39,23m²)

- Vorraum
- Teeküche (Anschlüsse vorhanden)
- großer Raum
- Toilette inkl. Handwaschbecken

Vom Gehsteig begehbar über zwei Stufen

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Nettomiete: € 562,38,- inkl. BK (exkl. 20% USt)

Vergebührung: € 404,91

Kaution: 2.700,-

Provision: € 2.024,57 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.