

## **Arbeiten im Grünen – Büro- oder Praxisfläche mit zwei Eigengärten auf der Hohen Warte**



**Objektnummer: 6960**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 95,98 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 95,98 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 191,43 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,45                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.000,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.252,91 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 20,84 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 252,91 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 41,07 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 458,79 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Konstantin Rieger**

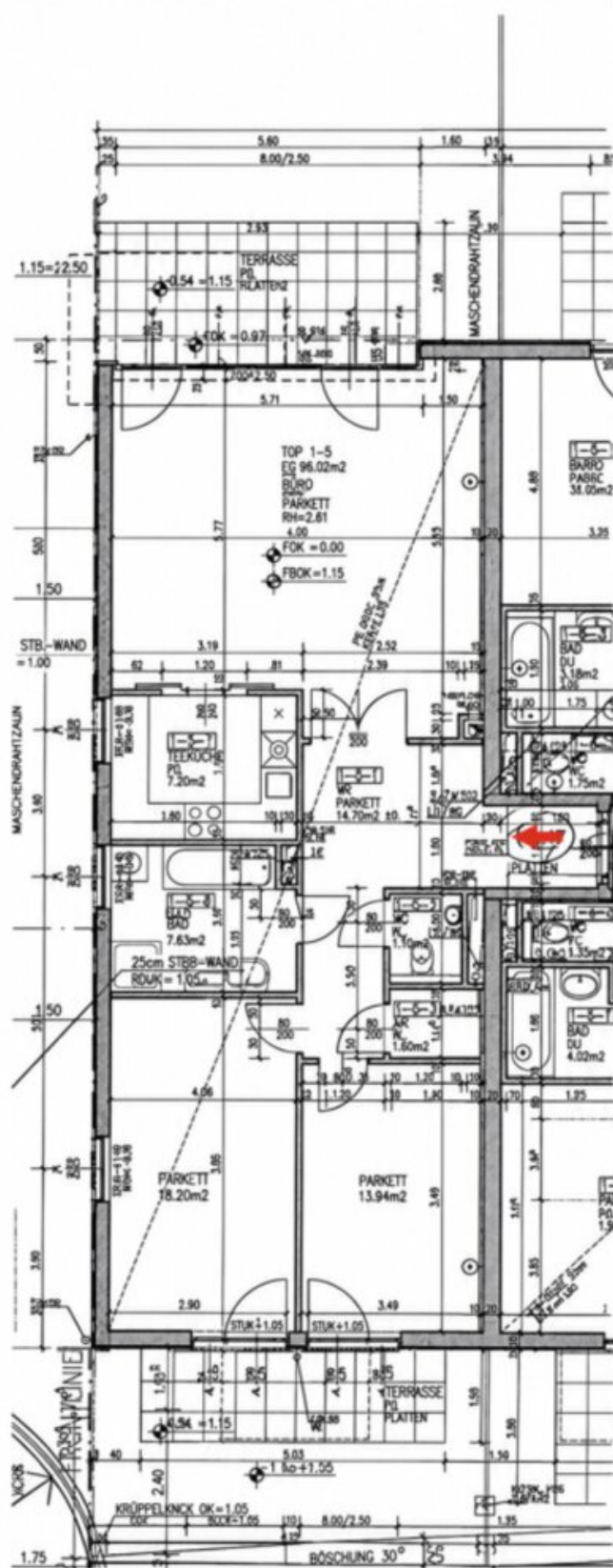
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 676 58 68 557









## Objektbeschreibung

**Ruhig arbeiten, professionell auftreten und dabei ins Grüne blicken:** In der Geweygasse, in einer der begehrten Lagen Döblings nahe der Hohen Warte, gelangt diese attraktive Büro- bzw. Praxiseinheit mit rund **96 m<sup>2</sup> Nutzfläche und zwei exklusiv nutzbaren Gartenbereichen** zur Vermietung.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss einer äußerst gepflegten, 1999 errichteten Wohn- und Büroanlage. Großzügige Fensterflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und die außergewöhnlich ruhige, grüne Umgebung schaffen ein Arbeitsumfeld, das Professionalität und hohe Aufenthaltsqualität miteinander verbindet.

Drei separat begehbare Räume ermöglichen eine flexible Nutzung und eignen sich ideal für **Praxis, Kanzlei, Beratung, Agentur oder andere Dienstleistungsunternehmen**, die Wert auf eine angenehme und repräsentative Arbeitsatmosphäre legen.

Ein besonderes Highlight sind die **beiden ausschließlich dieser Einheit zugeordneten Eigengärten mit Terrassenflächen**. Sie erweitern die Räumlichkeiten um wertvolle Außenbereiche und bieten Raum für Pausen, informelle Gespräche oder einen kurzen Rückzug ins Grüne.

Zusätzlich steht den Bewohnern und Nutzern der Liegenschaft eine großzügige, parkähnlich angelegte Gemeinschaftsfläche mit gepflegten Wegen, altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine separate, voll ausgestattete Küche, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken zwei separate WCs und ein Kellerabteil. Bei Bedarf kann zudem ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

### Ausstattung & Highlights

- Ca. **96 m<sup>2</sup> Büro- bzw. Praxisfläche**
- **3 separat begehbare Räume**
- 2 exklusiv der Einheit zugeordnete Eigengärten

- Terrassenflächen und direkter Gartenzugang von mehreren Räumen
- Großzügige Glasfronten mit Blick ins Grüne
- Separate Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken
- **2 separate WCs**
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Gas-Zentralheizung
- Personenaufzug im Gebäude
- Barrierefrei ausgewiesene Einheit
- Gemeinschaftlich nutzbare, parkähnliche Grünanlage
- Tiefgaragenstellplatz bei Bedarf anmietbar

## **Lage & Infrastruktur**

Döbling zählt zu den gefragtesten Bezirken Wiens und verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit viel Grün und einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Die Geweygasse liegt im attraktiven Umfeld der Hohen Warte und zeichnet sich durch ihren ruhigen, überwiegend grünen Charakter aus. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet und gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit aus unterschiedlichen Teilen Wiens. In unmittelbarer Nähe befinden sich die **Straßenbahnlinie 37** mit direkter Verbindung in die Innenstadt sowie die **Buslinien 10A und 39A**.

In wenigen Minuten erreichen Sie zudem den wichtigen Verkehrsknotenpunkt **Heiligenstadt** mit Anschluss an die **U-Bahn-Linie U4**, mehrere **S-Bahn- und Zugverbindungen**, die **Straßenbahnlinie D** sowie zahlreiche städtische und regionale **Buslinien**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Konstantin Rieger, Mobil: , Mail: k.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **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 <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap