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



Objektnummer: 6964

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1999
Nutzfläche:	95,98 m²
Bürofläche:	95,98 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	191,43 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.252,91 €
Miete / m²	20,84 €
Betriebskosten:	252,91 €
Heizkosten:	41,07 €
USt.:	458,79 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Konstantin Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 676 58 68 557





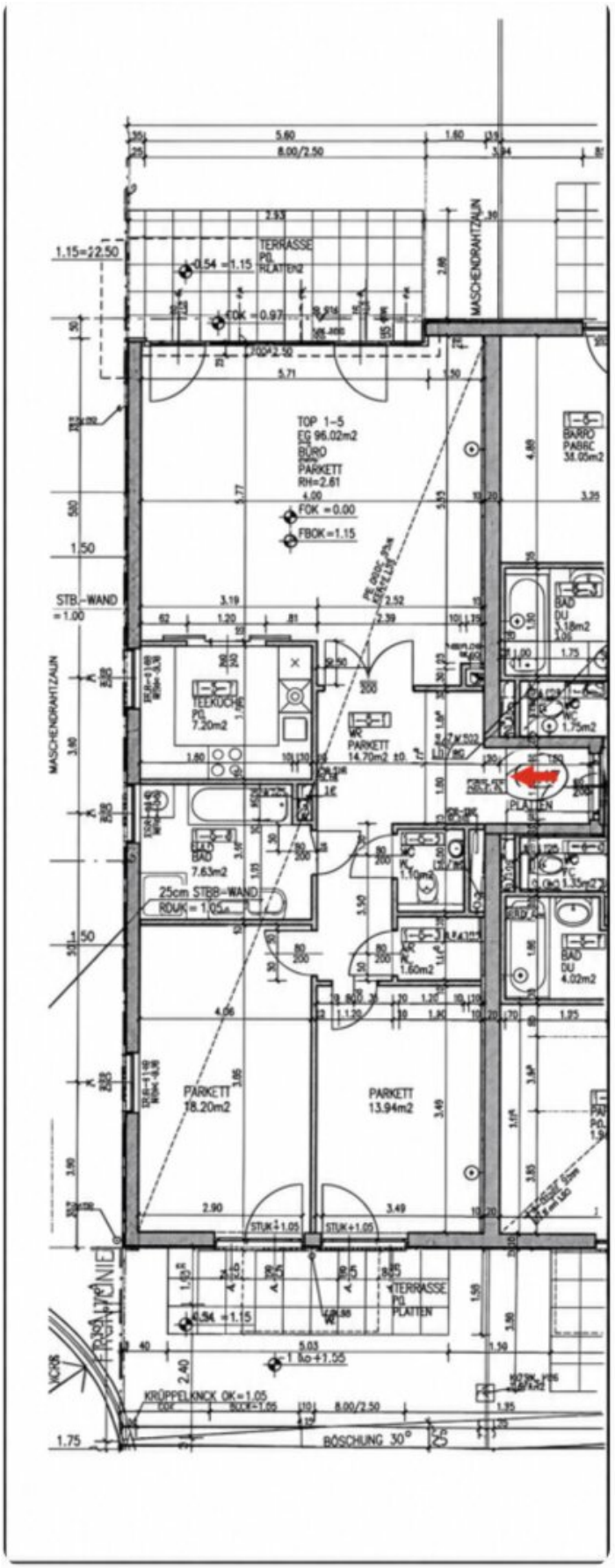











TERRASSE
PD
PLATTEN
MASCHENDRAHTZAUN
TOP 1-5
EG 96.02m2
BÜRO
PARKETT
RH=2.61
FOK =0.00
FBOK=1.15
STB.-WAND
=1.00
TEEKÜCHE
7.20m2
PARKETT
14.70m2
BAD
7.63m2
25cm STBB-WAND
ROUK=1.05
PARKETT
18.20m2
PARKETT
13.94m2
STUK+1.05
BARO
PABRC
38.05m2
BAD
DU
1.18m2
PLATTEN
BAD
DU
4.02m2
GRENZE
KRÜPPELKNICK OK=1.05
BÖSCHUNG 30°

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 m² 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 m² 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