

**Repräsentativ, zentral und teilweise eingerichtet -  
Büro-Untervermietung in edlem Stilzinshaus in  
ALT-Hietzing.**



**Objektnummer: 3789**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzerstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	171,42 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	87,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.067,19 €
Kaltmiete	2.390,81 €
Betriebskosten:	223,62 €
USt.:	478,16 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A

1010 Wien

T +43 1 356 00 21

H +43 664 601 05 16

F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

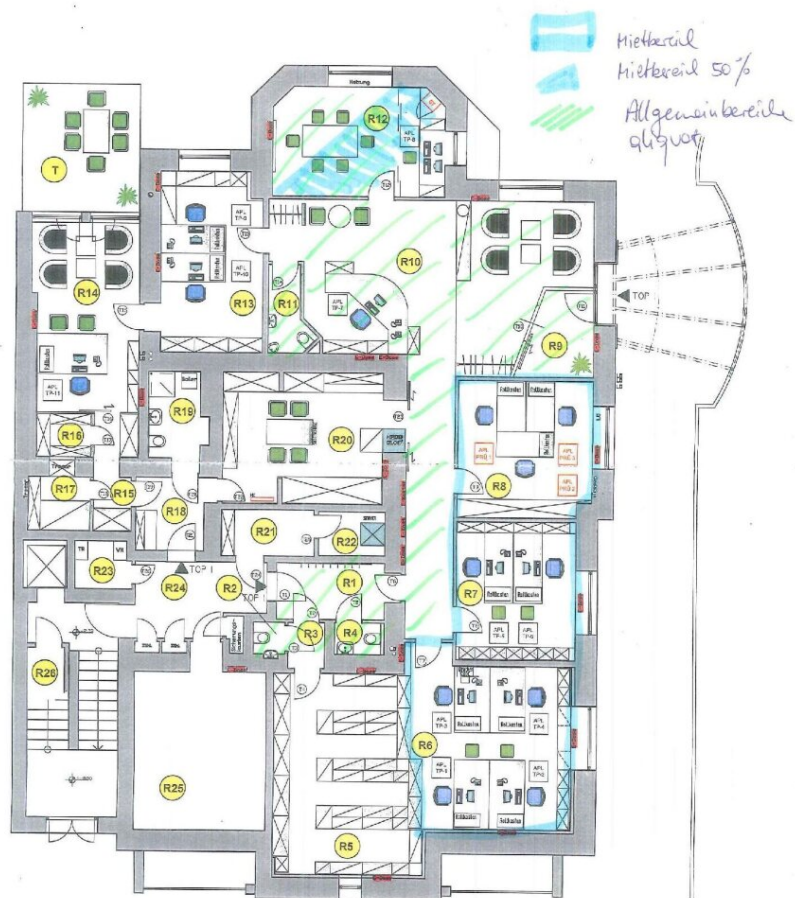


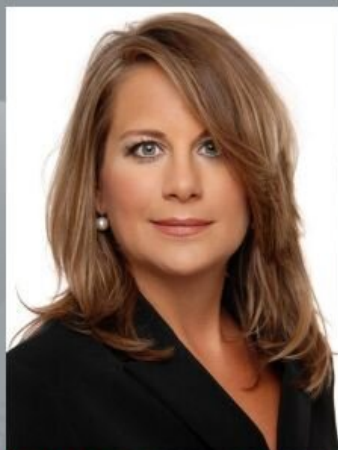
termin zur











**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

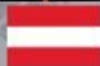
Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen **3 komplett eingerichtete und separat begehbare Büroräume zzgl. Besprechungszimmer, Empfang und Allgemeinbereiche**, welche sich in einem klassischen Stilzinshaus, zentral in Alt-Hietzing gelegen, befinden. Es handelt sich hierbei um einen Untermietvertrag und die Allgemeinbereiche, Empfang und Besprechungszimmer werden gemeinsam mit dem Hauptmieter genutzt.

### TOP-AUSSTATTUNG:

- > Repräsentativer Empfang mit Sitzgelegenheit
- > Funktionaler Grundriss mit 3 zentral begehbaren Büroräumen
- > Komplett ausgestattet mit weißen Schreibtischen samt Rollconttainern (weiß), teilweise Bürostühlen (schwarz), Beleuchtungskörper, komfortablen Einbaukästen bzw. Wandverbauten
- > Besprechungszimmer, komplett ausgestattet - 50% Nutzung gemeinsam mit dem Hauptmieter
- > Teeküche mit Hochtisch und Barhockern, gemeinsam mit dem Hauptmieter zu nutzen
- > Sanitärbereiche: 3 separate WCs, gemeinsam mit dem Hauptmieter zu nutzen
- > 2 Büroeingänge
- > Heizung: Gasetagenheizung/Fußbodenheizung

### FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- 87,79 m<sup>2</sup> Bürofläche aufgeteilt in 3 zentral begehbare Büroräume
- 17,66 m<sup>2</sup> Besprechungsraum 50% zur Nutzung
- 100,36 m<sup>2</sup> Allgemeinbereiche (Empfang, Wartebereich, Teeküche, Sanitärbereiche) aliquot aufgeteilt

## **MÖBLIERUNG/INVENTAR - HEIZUNG-STROM:**

- Das Büro wird komplett möbliert vermietet und ist gemäß Grundriss ausgestattet mit Einbaukästen, Tischen, Stühlen, ect. Mietpreis Möbelmiete: € 100,- p.M. netto
- Das Heizungs- und Stromkosten-Akonto beläuft sich derzeit auf € 224,- € p.M. netto

## **Optimale INFRASTRUKTUR und VERKEHRSANBINDUNG:**

- Zahlreiche Restaurants (Plachutta, Marios, Pizzaria...) und Cafes (Dommayer, Aida,...) ausreichend Abwechslung für den Lunch bzw. Kundenmeetings
- Gourmet-Spar, Radatz, Bäcker, Trafik, Bank, etc.
- Die U4 - Station Braunscheiggasse oder Hietzing/Kennedybrücke - ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt - ohne Umsteigen - in die Innenstadt.

Kaution: € 5.000

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Ihr Kontakt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

**www.anobis.at**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap