

## Top-Exklusives Büro mit Atelier und Garten-Terrasse



Garten-Terrasse

**Objektnummer: 8164/1832**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 317,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.799,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.500,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 701,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



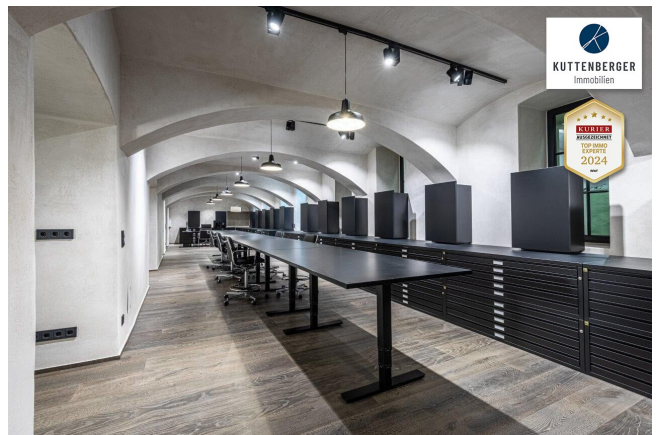
### Josef Huber

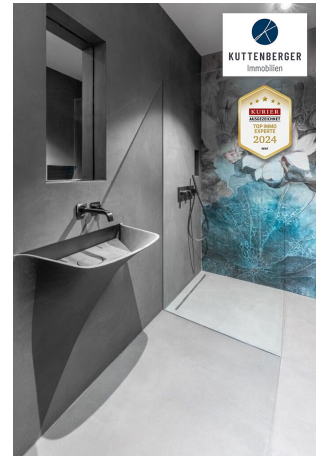
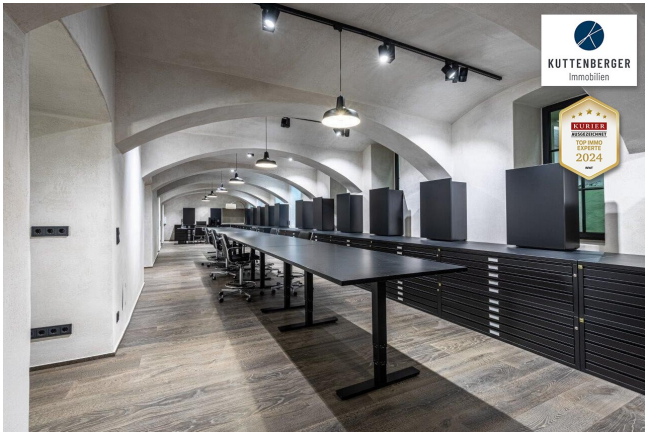
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

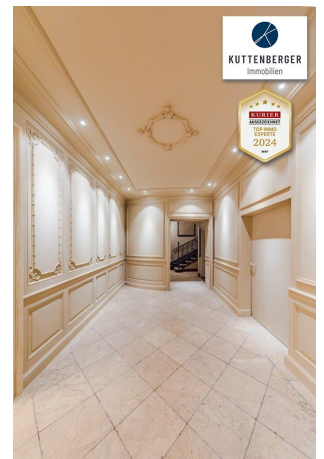
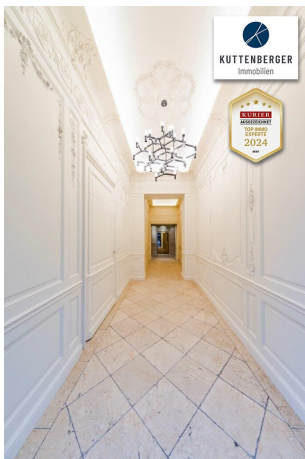
T +43 676 6878555  
H +43 676 6878555

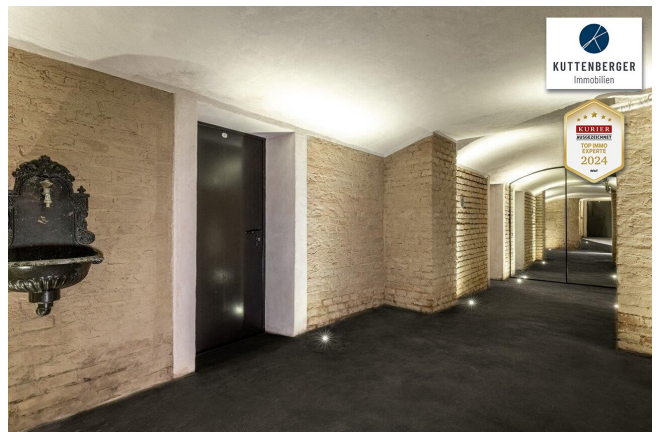
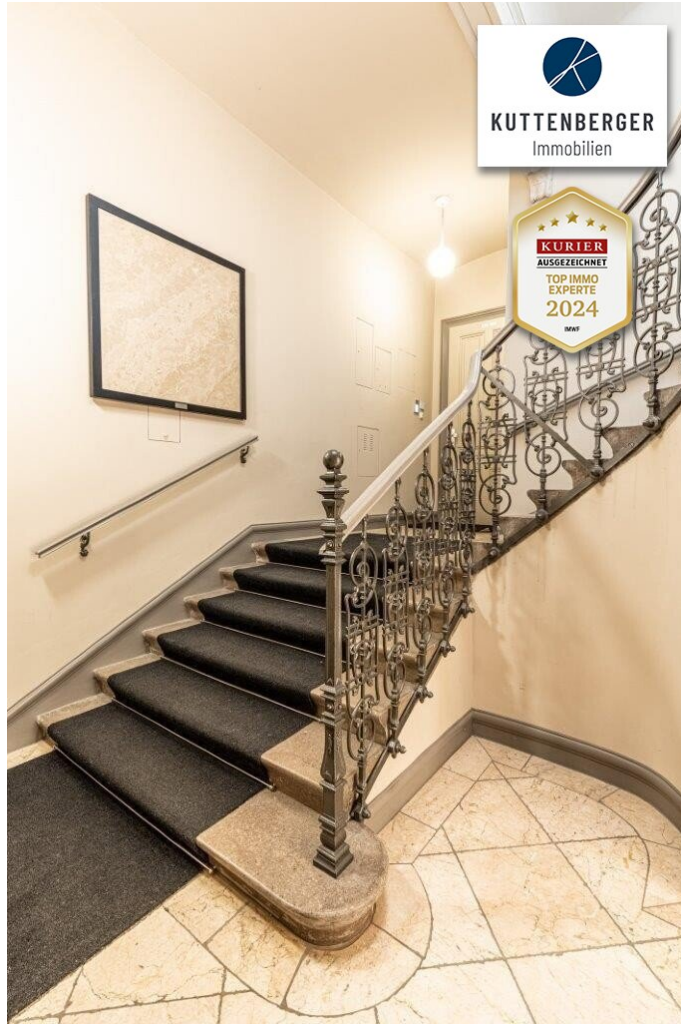
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Exklusives Büro mit Atelier und Garten-Terrasse

Firmensitz mit vielen Möglichkeiten

Zur unbefristeten Vermietung gelangen hochexklusive, topsanierte Gewerbeflächen in einem repräsentativen Jahrhundertwende-Zinshaus in gut sichtbarer Lage Nußdorfs in der Heiligenstädter Straße bei der Kreuzung mit der Grinzinger Straße.

Die gegenständlichen ca. 317m<sup>2</sup> Nutzfläche teilen sich auf in eine Bürofläche von ca. 161m<sup>2</sup> und ein Atelier mit ca. 156m<sup>2</sup>. Aus den Büroflächen ist zudem eine großzügige Garten-Terrasse zu erreichen, die den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Eine Teeküche sowie Sanitärräume zur alleinigen Benutzung sind ebenfalls vorhanden.

Eine Erweiterung mit weiteren Geschäfts- und Scharaumflächen auf insgesamt bis zu 521m<sup>2</sup> wäre möglich.

Weiters könnten noch je nach Bedarf jede Menge (mehrere Hundert Quadratmeter) Lagerflächen und Präsentationsflächen angemietet werden.

Die Räumlichkeiten verfügen über eine äußerst exklusive Innenausstattung und könnten sofort bezogen werden!

Dieses Objekt würde sich beispielsweise besonders für Betriebe in der Planungs-, Bau- oder Innenausstattungsbranche eignen, da das zuletzt hier ansässige Unternehmen über viele Jahrzehnte hinweg in der exklusiven Wohnraumgestaltung bzw. -veredelung tätig war.

Die Miete inkl. Betriebskosten für die angebotene Fläche beträgt € 4.500,- zuzüglich 20% USt.



**Für weitere Informationen oder eine Besichtigung dieser exklusiven Gewerbeflächen kontaktieren Sie Herrn Josef Huber unter 0676 6878555.**

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap