

Dachgeschoss-Büro mit Balkon – Ihr exklusiver Arbeitsplatz im 12. Bezirk



Objektnummer: 2120311

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werthenburggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	22,00 m ²
Nutzfläche:	22,00 m ²
Gesamtfläche:	22,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 186,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaltmiete (netto)	227,72 €
Kaltmiete	346,35 €
Betriebskosten:	48,63 €
USt.:	69,27 €
Provisionsangabe:	

1.246,86 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

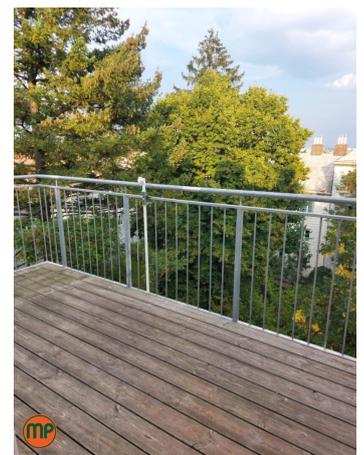
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

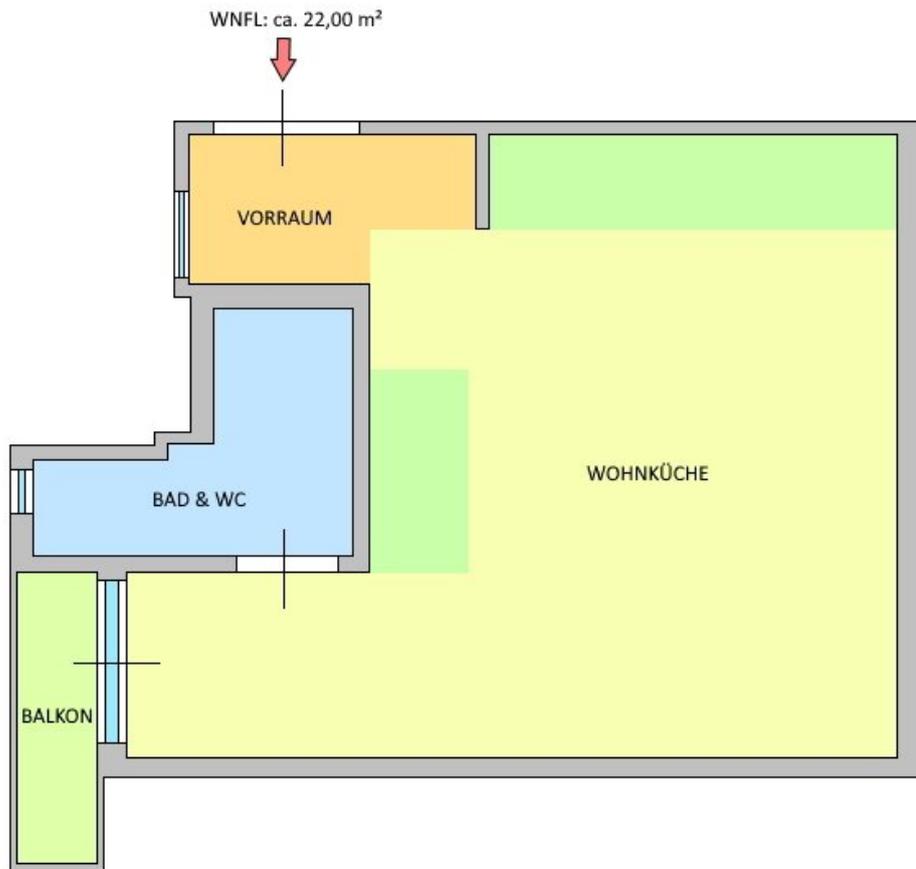


termin zur

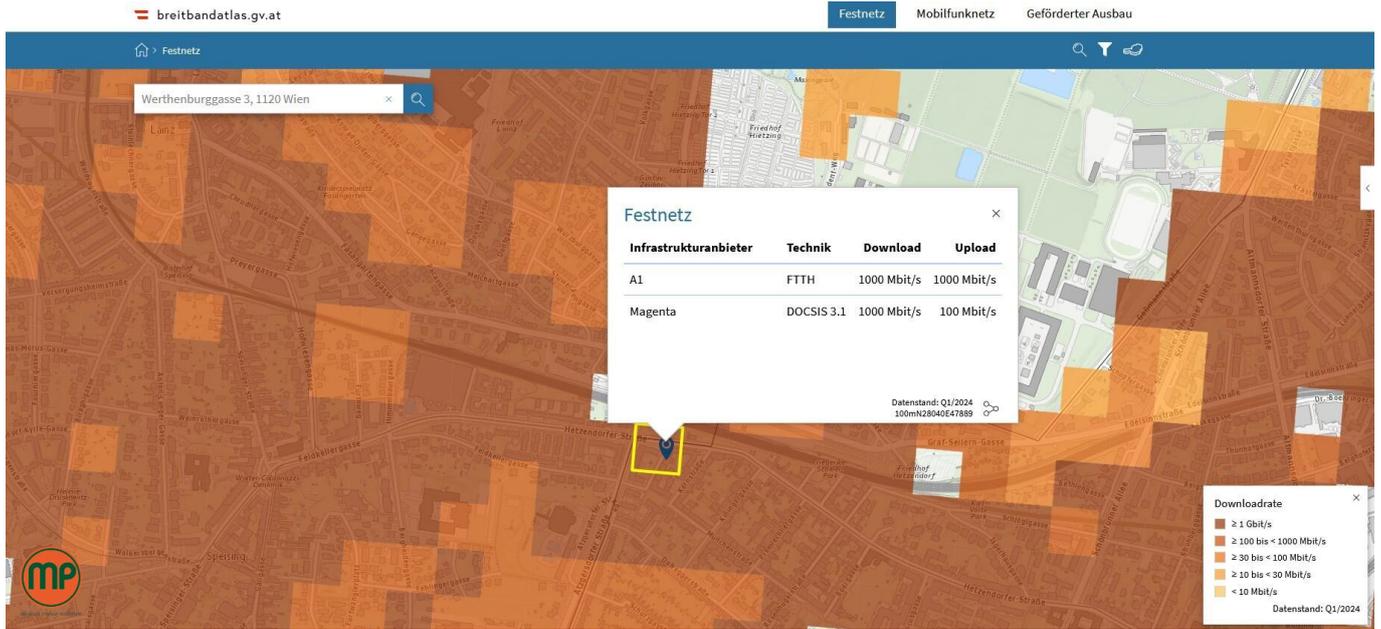


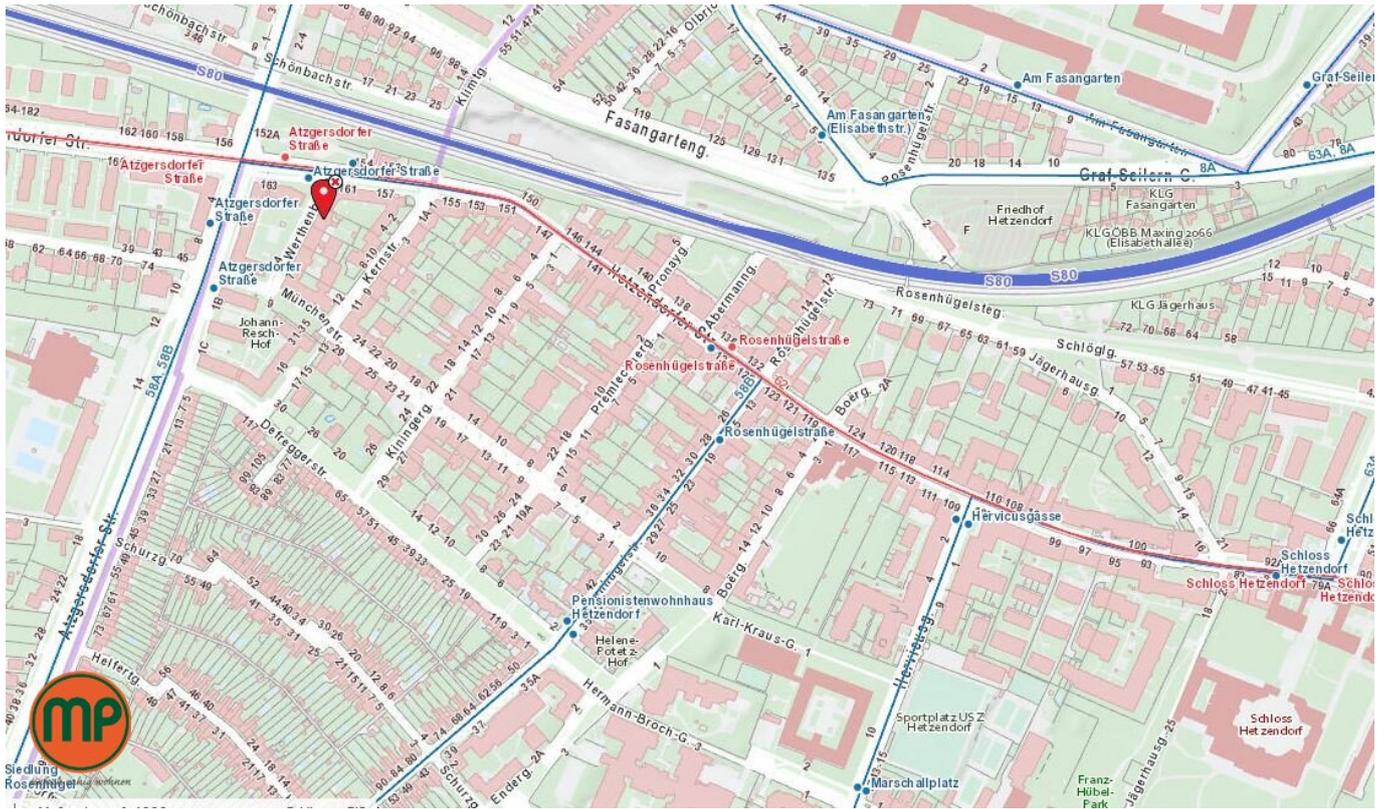






Plan nicht Maßstabsgetreu!





https://maps.laerminfo.at/#/cschiene22_24h/bg/rau/a-rq/Werthenburggasse%203/48.16867,16.29617,17z/@48.16948,16.29589,17z

Lärmkarten Lärminfo.at
Lärmortiz für Österreich

Werthenburggasse 3

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende & Infos anzeigen

Straßenverkehr
Schieneverkehr
Flugverkehr
Industrie (IPPS)-Anlagen

zurück zum Suchergebnis
48,16867°N/16,29617°E
Seehöhe: 235 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BML, © BMK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BML), 2022

mp
institut für mobilien

Werthenburggasse 3, 1120 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	592 Mbit/s	266 Mbit/s
Magenta	471 Mbit/s	61 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024
100mK28040E47889

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



Objektbeschreibung

LAGE:

Dieses Büro befindet sich in einer attraktiven Lage, nur wenige Minuten mit dem Bus vom Verkehrsknotenpunkt Hietzing entfernt. Damit ist eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die zahlreichen Annehmlichkeiten des beliebten Hietzinger Bezirks sichergestellt.

INFRASTRUKTUR:

Dieses attraktive Büro befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Atzgersdorfer Straße, wo die Buslinien 56A und 58B verkehren und Sie in wenigen Minuten nach Hietzing und zur U4-Station Hietzing bringen. Auch die Straßenbahnlinie 62 befindet sich in der Nähe und bietet eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen der Stadt.

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum beliebten Hietzinger Bad und dem charmanten Stadtteil Hietzing aus. Entspannte Pausen im Hietzinger Bad oder Spaziergänge durch die idyllische Umgebung bieten eine angenehme Abwechslung vom Arbeitsalltag. Der malerische Schönbrunner Schlosspark und der weltberühmte Tiergarten Schönbrunn sind ebenfalls schnell erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie gemütliche Cafés und Restaurants in der Umgebung sorgen für ein vielseitiges Angebot. Nahgelegene Grünflächen und Parks bieten Raum für sportliche Aktivitäten oder entspannte Pausen im Freien.

Auch das historische ORF-Zentrum befindet sich in der Nähe, ein wichtiger Bestandteil der österreichischen Medienlandschaft, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten bietet.

Dieses Büro überzeugt nicht nur durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sondern auch durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Highlights in der unmittelbaren Umgebung.

AUSSTATTUNG:

Im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus erwartet Sie ein modernisiertes Büro, das durch

seine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Gestaltung überzeugt. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den hellen und offen gestalteten Arbeitsbereich, der mit einer modernen Küche inklusive aller nötigen Geräte ausgestattet ist – sogar eine Waschmaschine steht zur Verfügung, falls eine Teeküche mit Zusatzfunktionen benötigt wird. Ein besonderes Highlight dieses Büros ist die elegante Bar, die sich ideal als Besprechungs- oder Pausenbereich eignet.

Der Arbeitsbereich ist ebenfalls praktisch eingerichtet: Flexible Möbelloptionen und Stauraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Die lichtdurchflutete Raumgestaltung schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bietet durch die intelligente Aufteilung genügend Platz für kreative Ideen.

Besonders modern präsentiert sich das Badezimmer mit begehrter Dusche und WC, das höchsten Komfort bietet. Der wahre Blickfang dieses Büros ist jedoch der großzügige Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick bis zum Schloss Schönbrunn – ein idealer Ort für kurze Pausen oder Besprechungen im Freien.

An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Kühle, die im Winter gleichzeitig als effizientes Heizsystem genutzt wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, für € 230,00 inkl. USt eine weitere Freifläche im Innenhof anzumieten, die sich ideal für Veranstaltungen oder als zusätzlicher Pausenbereich eignet.

Wir bitten zu beachten, dass dieses Objekt nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf!!!

Dieses moderne Dachgeschoss-Büro ist perfekt aufgeteilt und bietet alles, was man für einen komfortablen und stilvollen Arbeitsplatz benötigt – ein echtes Highlight für Unternehmen, die Wert auf Design, Helligkeit und eine besondere Aussicht legen.

KONTAKT: Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.