

## Attraktive Geschäftsfläche in Hetzendorf – Jetzt mieten! - außer Gastro fast alles möglich!



**Objektnummer: 21211900**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Hetzendorfer Straße  |
| Art:              | Büro / Praxis        |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1120 Wien            |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 86,40 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 86,40 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche:     | 86,40 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3,50                 |
| WC:               | 1                    |
| Kaltmiete (netto) | 697,16 €             |
| Kaltmiete         | 875,00 €             |
| Betriebskosten:   | 177,84 €             |
| USt.:             | 175,00 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3.150,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

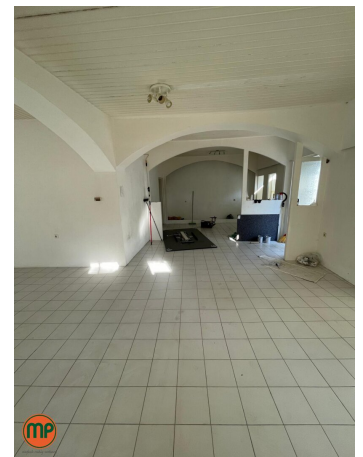
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

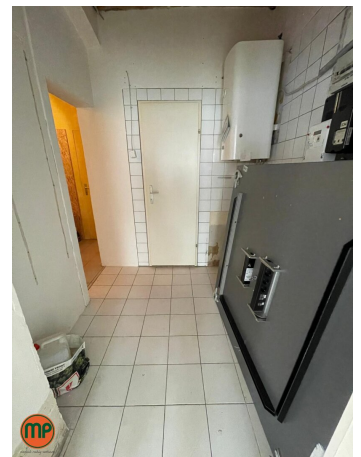
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

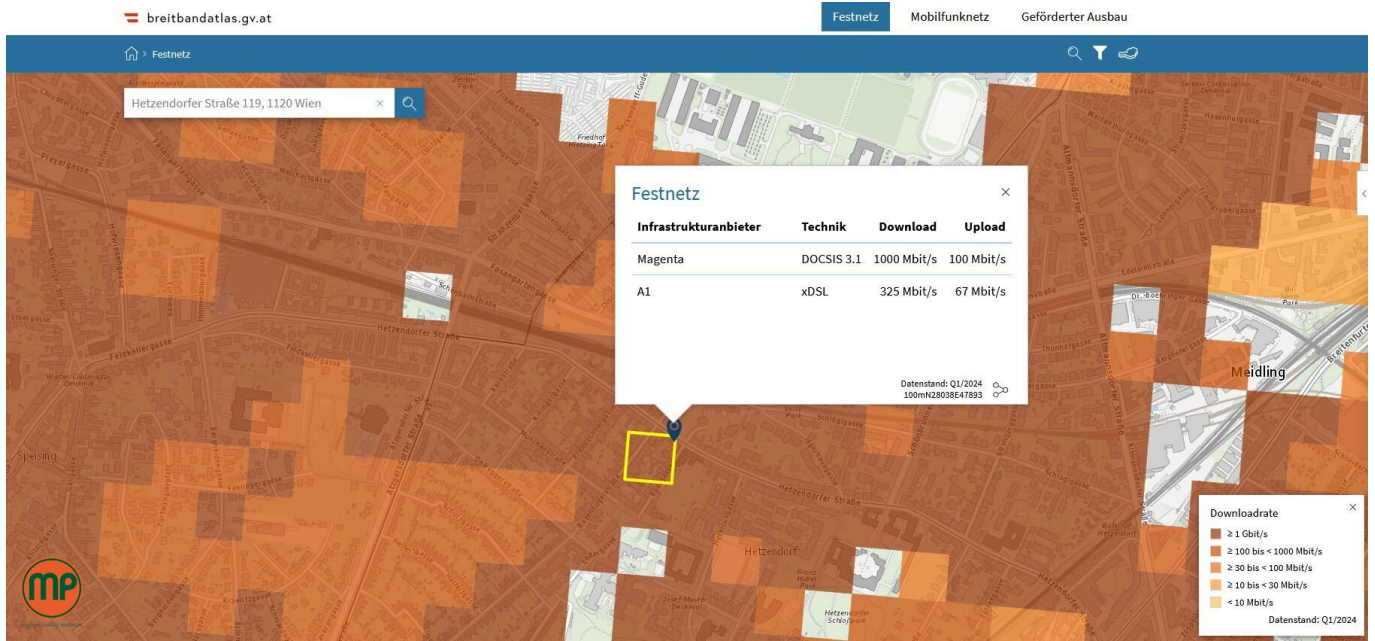




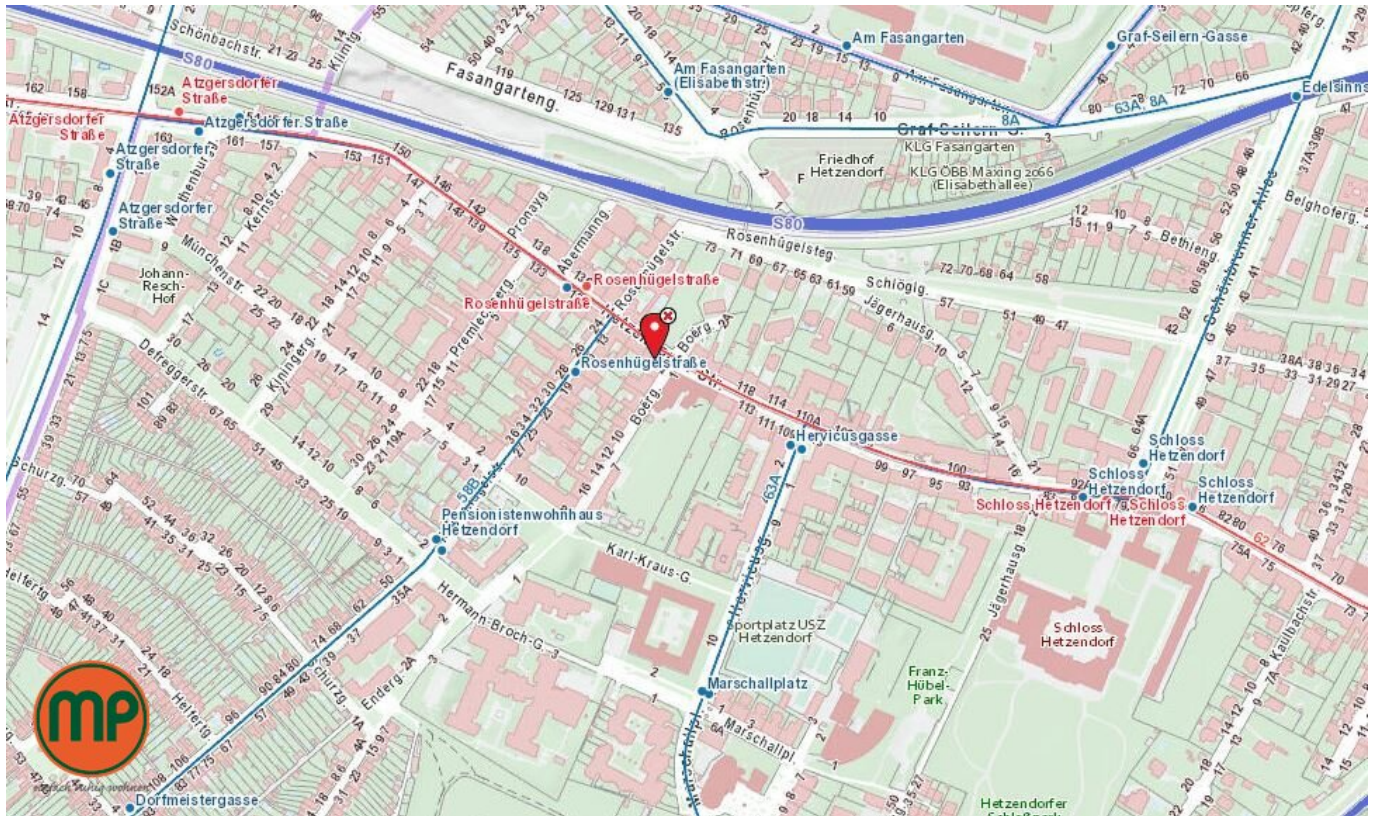














**Lärmkarten** **Lärminfo.at**  
Lärmkarten **Lärminfo.at**  
Lärmkarten **Lärminfo.at**  
Lärmkarten **Lärminfo.at**

Hetzendorferstraße 119

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende & Infos anzeigen

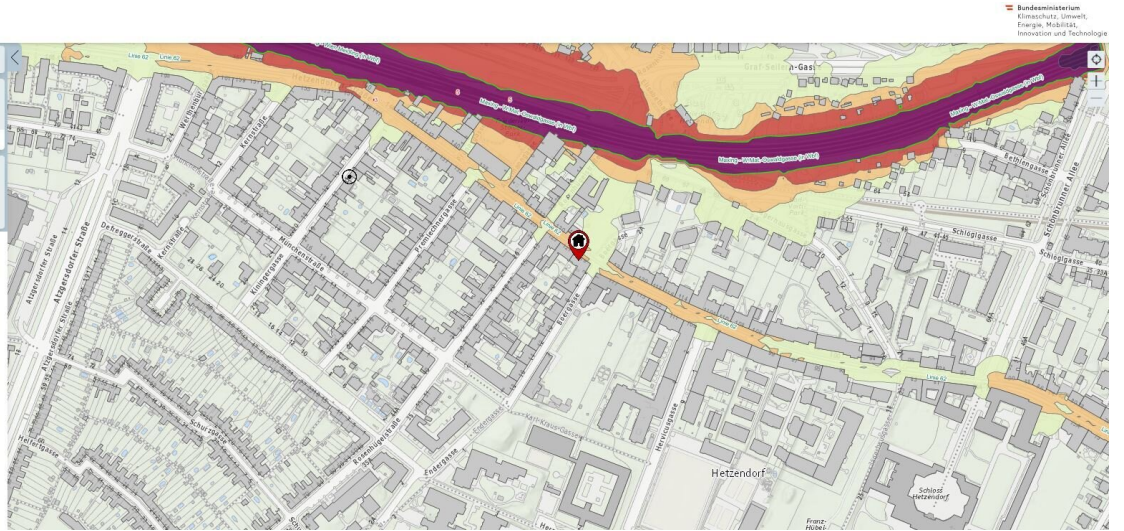
Straßenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (UPIC) Anlagen

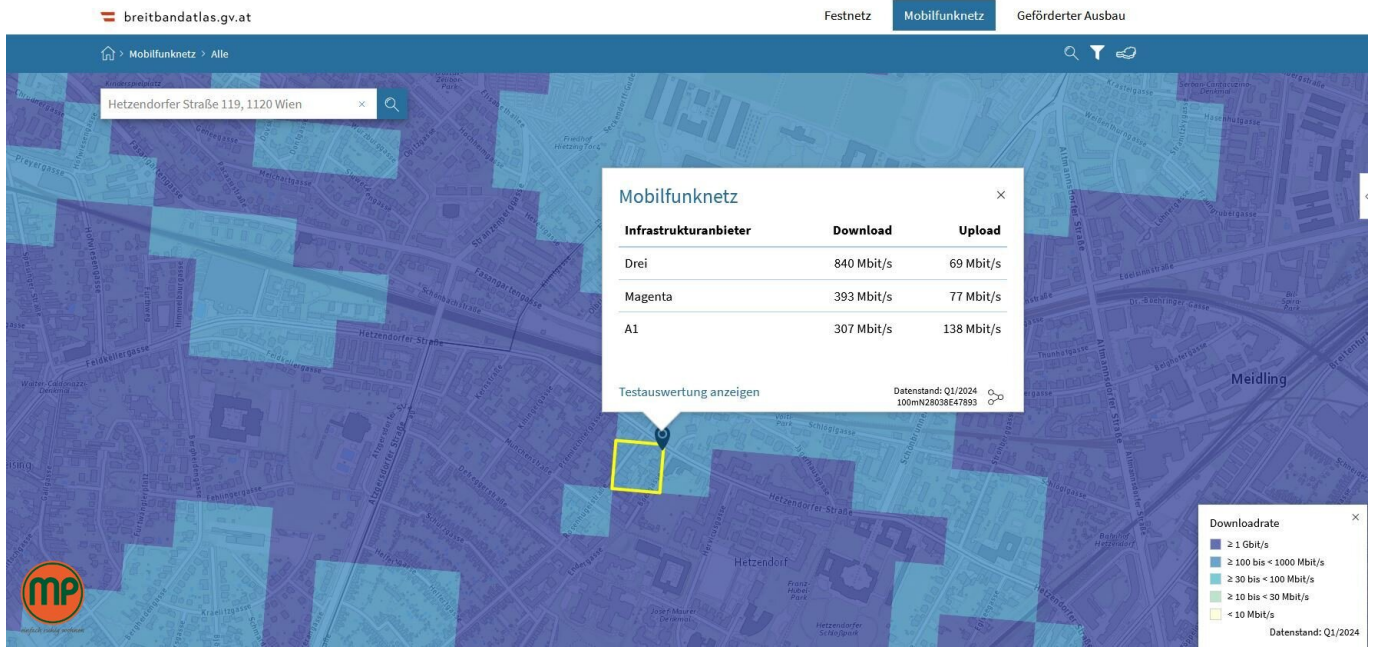
zurück zum Suchergebnis  
48,16932°N/16,29948°E  
Seehöhe: 226 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

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

**MP**  
imhof realty partners





## Objektbeschreibung

### LAGE:

Nur wenige Gehminuten vom historischen Schloss Hetzendorf entfernt befindet sich dieses Geschäftslokal, das zur Vermietung angeboten wird.

### INFRASTRUKTUR:

Dieses Geschäftslokal bietet eine erstklassige Lage im Herzen des 12. Bezirks, umgeben von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer idealen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Unternehmer, die eine repräsentative Geschäftsfläche oder ein Büro suchen, ist dies der perfekte Standort.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das historische Schloss Hetzendorf, ein Wahrzeichen der Gegend, das für seine beeindruckende Architektur und ruhige Umgebung bekannt ist. Diese attraktive Lage verleiht dem Standort ein besonderes Flair, ideal für Unternehmen, die ihren Geschäftssitz in einem lebendigen und dennoch charmanten Umfeld ansiedeln möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut: Die Straßenbahnlinie 62 hält nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet den Standort schnell mit dem Zentrum Wiens und den umliegenden Bezirken. Ebenso ist die S-Bahn-Station Hetzendorf in kürzester Zeit erreichbar, wo die Linien S1, S2 und der Regionalzug R3 verkehren – ideal für Mitarbeiter oder Kunden, die von außerhalb anreisen.

Zusätzlich sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés für eine gute Versorgung und eine angenehme Arbeitsumgebung. Hier verbinden sich ein stilvolles Umfeld, beste Erreichbarkeit und eine vielseitige Infrastruktur zu einer optimalen Geschäftsadresse für Unternehmer, die mehr als nur eine Fläche suchen.

### AUSSTATTUNG:

Dieses vielseitige Geschäftslokal im Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmer, die nach einer flexiblen und gut erreichbaren Geschäftsfläche suchen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung über 3,5 Räume lässt sich der Arbeitsplatz optimal gestalten – perfekt für kleinere Betriebe oder Büros.



Direkt vom Eingang aus betreten Sie zwei großzügige Räume, die sich ideal als Einzelbüros oder Co-Working-Space nutzen lassen. Alternativ könnten diese Flächen auch als Ausstellungsräume oder Kundenbereich gestaltet werden. Ein weiterer Raum bietet sich hervorragend als Empfangszimmer oder zusätzliche Büronutzung an, während ein praktisches Lager ausreichend Stauraum für Materialien oder Dokumente bietet.

Besonderen Mehrwert schafft die große Auslage, die nicht nur viel Tageslicht in die Räume bringt, sondern auch eine attraktive Möglichkeit bietet, Ihr Unternehmen nach außen zu präsentieren und Kunden auf sich aufmerksam zu machen. Zudem besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Eingang zu integrieren, was die Flexibilität des Lokals weiter erhöht.

Ein separates WC sorgt für den nötigen Komfort, während die ebenerdige Lage das Geschäftslokal besonders gut für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr zugänglich macht. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre Geschäfts- oder Büroräume flexibel nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und sich in einer ansprechenden Umgebung optimal zu positionieren.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

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.