

**Wohnliche Geschäftsfläche mit 2 großen Terrassen – ideal
für Ihr Büro oder Ihre Praxis**



Objektnummer: 7772/684

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	61,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,92 m ²
Heizwärmebedarf:	A 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,61
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.450,59 €
Betriebskosten:	150,59 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	45,12 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ludwig Trommet

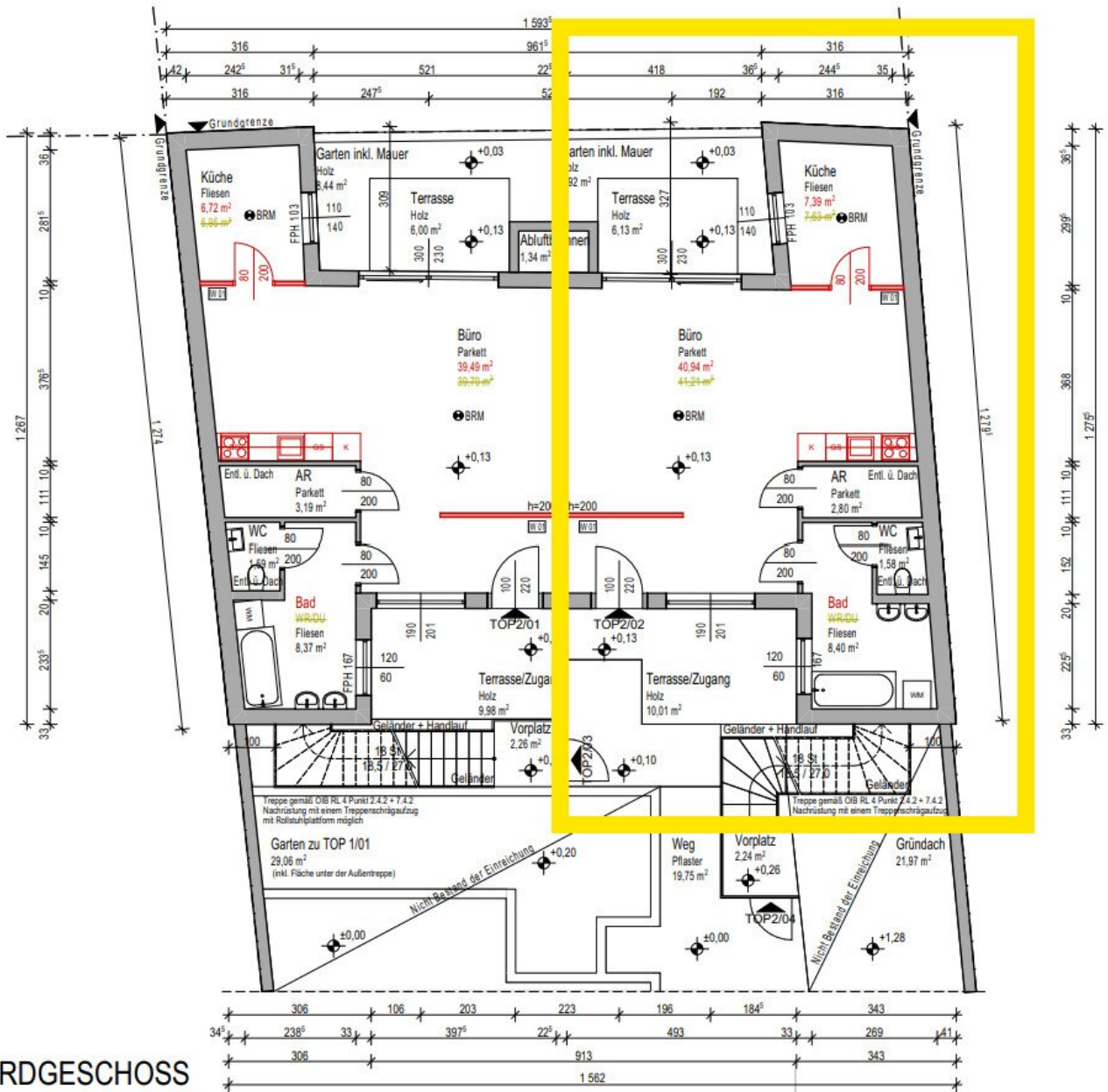
Immventure Real Estate GmbH











Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen und gut gelegenen Büro oder einer Praxis in Wien?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Immobilie befindet sich in 1170 Wien und bietet auf 61m² Fläche alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Das Büro/Praxis befindet sich im **Erdgeschoss eines Hinterhauses** und ist somit **barrierefrei zugänglich**. Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten zudem einen direkten Zugang zu **zwei eigenen Terrassen**. Hier können Sie bei schönem Wetter entspannen oder auch Meetings im Freien abhalten.

Doch nicht nur die Räumlichkeiten selbst überzeugen, auch die Lage ist optimal für Ihr Business. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie Ihre Immobilie bequem und schnell von allen Teilen der Stadt. Auch für Ihre Kunden und Mitarbeiter ist die Anreise somit kein Problem. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die für den medizinischen Bereich von großer Bedeutung sind. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn Schulen, Kindergärten und höhere Schulen sind ebenfalls in der Nähe zu finden.

Damit Sie sich auch in Ihrer Mittagspause oder nach der Arbeit gut versorgen können, gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch für eine kurze Pause zwischendurch sind Cafés und Restaurants in der Nähe zu finden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Büro/Praxis in 1170 Wien. Nutzen Sie die Chance auf einen modernen Erstbezug in optimaler Lage und starten Sie durch mit Ihrem Business! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap