

**++Einzigartig++ Vielseitige Betriebsstätte in Top-Lage!!!**



**Objektnummer: 4898**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.690,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	640,00 €
<b>USt.:</b>	938,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.884,00 € inkl. 20% USt.

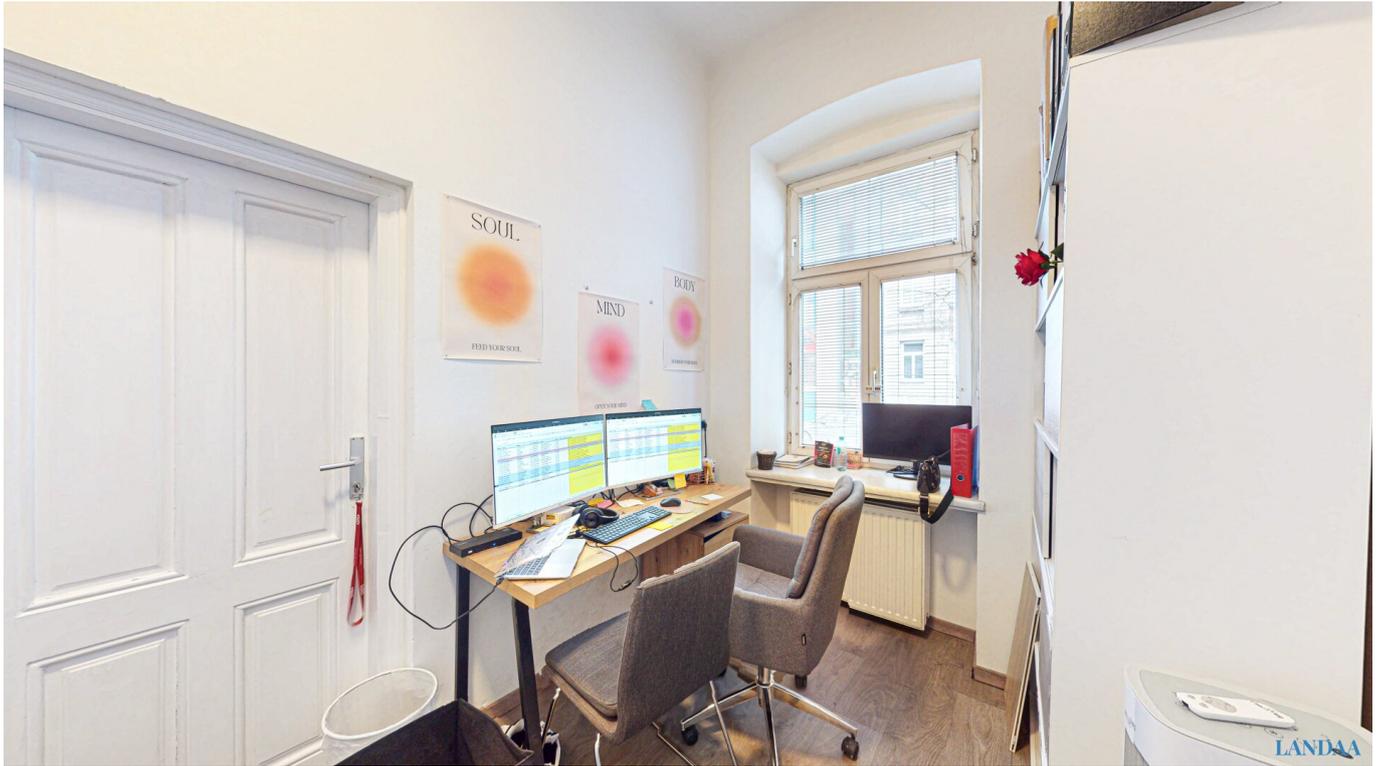
## Ihr Ansprechpartner



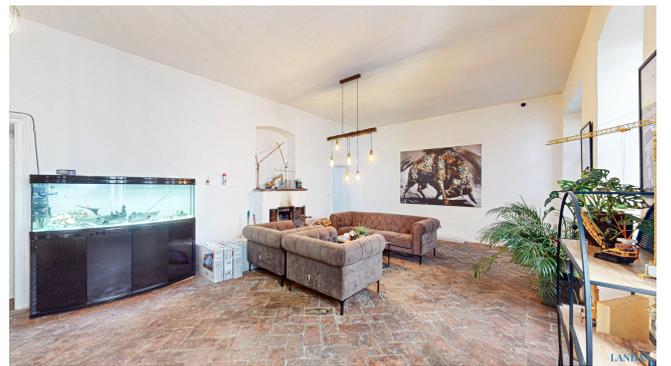
**Andrej Jokic**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

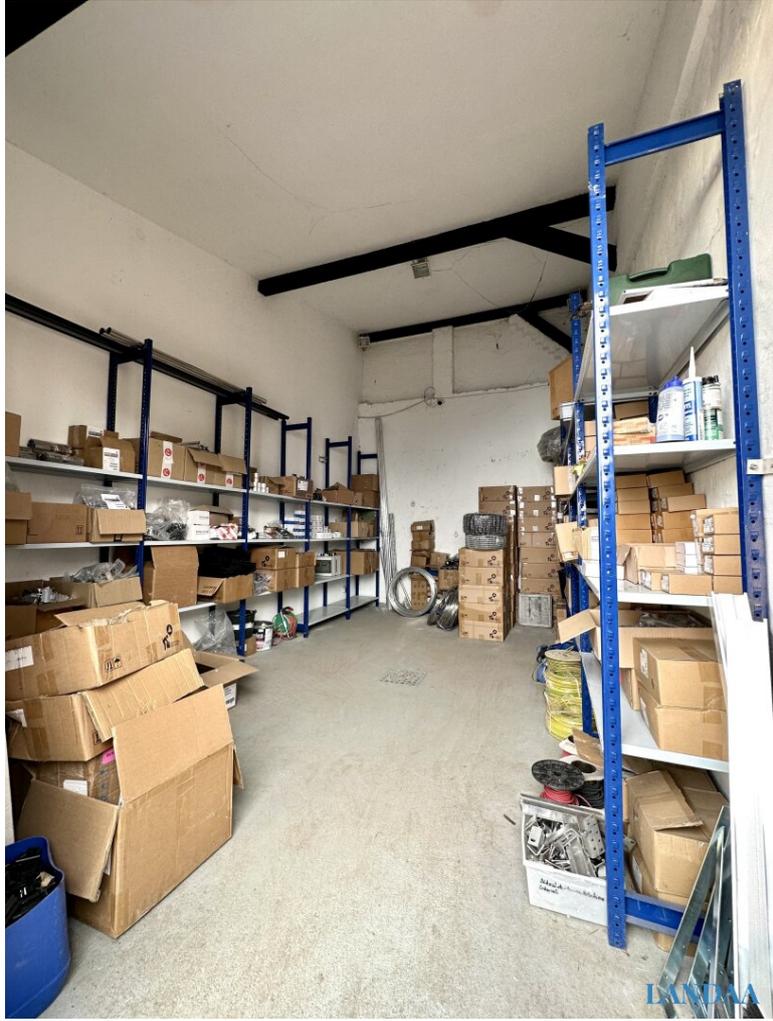
















# Objektbeschreibung

Die **Bürobetriebsstätte** in der Wattgasse bietet eine außergewöhnliche Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Nutzbarkeit und einer erstklassigen Lage im Herzen der Stadt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine **repräsentative Arbeitsumgebung, Funktionalität** und Entwicklungspotenzial legen.

## Objektbeschreibung

Die Betriebsstätte erstreckt sich über eine großzügige Fläche und umfasst aktuell **ca. 10 Büroräume**, die vielseitig genutzt werden können. Darunter befinden sich:

- **Büros:** Flexible Einzel- oder Gruppenarbeitsplätze.
- **Lounge mit Küche und Kamin:** Ein einladender Bereich für Pausen, informelle Treffen oder Kundenempfänge.
- **Meetingraum:** Perfekt für Besprechungen, Präsentationen oder Schulungen.
- **Geschäftsführungsfläche:** Ein separater Bereich für die Unternehmensleitung.

Vor etwa einem Jahr wurde die Immobilie teilsaniert und modernisiert, wodurch sie sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert. Die Beheizung erfolgt primär über eine Gastherme, ergänzt durch moderne Infrarotpanelen in weiteren Räumen, die für eine effiziente und flexible Wärmeversorgung sorgen.

## Außenbereich und Zusatzflächen

Im Innenhof stehen ca. **4 Parkplätze** zur Verfügung, ein entscheidender Vorteil in **urbaner Lage**. Zudem bieten Lagerflächen von **ca. 150 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für Material, Akten oder Equipment, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich erweitert werden.

## Nutzungspotenzial

Die Bürobetriebsstätte in der Wattgasse zeichnet sich durch ihre Vielseitigkeit aus. Ob als Firmensitz, Kreativagentur, Beratungsbüro oder für kombinierte Büro- und Lagerzwecke – die Immobilie bietet Raum für individuelle Gestaltungs- und Nutzungskonzepte. Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die zusätzlichen Flächen im Innenhof machen sie zu einer Investition mit großem Zukunftspotenzial.

## **Mietkonditionen**

- Ablöse: 25.000.- umfasst einen Großteil des Mobiliars – mit Ausnahme elektrischer Geräte
- Kautions: 4 Bruttomonatsmieten
- Mietdauer: Befristet auf 3 Jahre, mit der Möglichkeit, nach Rücksprache mit dem Eigentümer auf 5 Jahre zu verlängern.
- Maklerprovision: 3 Monatsmieten

## **Lage – Zentral und prestigeträchtig**

Im Herzen der Stadt gelegen, besticht die Wattgasse 33 durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und exzellente Anbindung. Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – dieser Standort bietet optimale Voraussetzungen für Mitarbeiter und Geschäftspartner. Umgeben von erstklassigen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten, verbindet die Lage urbanes Leben mit geschäftlichem Komfort.

## **Fazit**

Diese Immobilie vereint Funktionalität, Komfort und eine strategisch hervorragende Lage. Mit den vorhandenen Räumlichkeiten, der modernen Ausstattung und dem Entwicklungspotenzial ist die Wattgasse 33 die perfekte Wahl für Unternehmen, die nach einem repräsentativen und flexiblen Standort suchen.

***Der Auftraggeber wurde über die gesetzliche Energieausweispflicht gemäß den geltenden Vorschriften informiert und hat bestätigt, dass der Energieausweis aktuell in Bearbeitung ist und zeitgerecht erstellt wird.***

***Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder***

***einem zeitnahen Besichtigungswunsch zur Verfügung! Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.***

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap