

**Für Ihren Erfolg! erstklassige Büro- bzw. Praxiseinheiten
in top zentraler Lage**



Empfangsbereich mit Innenhof-Terrasse

Objektnummer: 7269

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	115,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	1.767,00 €
Kaltmiete	1.997,36 €
Betriebskosten:	230,36 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien













M 1:100



Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Egal ob Büro, Schauraum, Ordination oder Therapiezentrum:

In top zentraler Lage nahe der **S- und U-Bahn-Station Ottakring** wird ein charmanter Altbau mit viel Liebe zum Detail revitalisiert und **9 beeindruckende Büro- bzw. Praxiseinheiten** mit erstklassigen **Balkonen und Terrassen** im ruhigen Innenhof bieten den **optimalen Rahmen für Ihr Business**.

Über ein **repräsentatives Altbaustiegenghaus mit Lift** erreichen Sie und Ihre Klienten Ihr neues Gewerbelokal. Die Einheiten beeindrucken mit **hochwertigem Echtholz-Parkett, klassischen Rahmenbautüren** und **edlen Sanitärräumen**.

Hochwertige Materialien und eine erstklassige Verarbeitung erfüllen nicht nur hohe Ansprüche, sondern bieten auch viel Komfort und bilden die perfekte Grundlage, um Ihren persönlichen **Arbeitsraum** zu verwirklichen.

Dieses Projekt wird mit **nur 3-Gehminuten Entfernung zur S+U Station Ottakring** und einem Neubautrakt mit **optional anmietbaren Wohnungen** allen Ansprüchen des modernen Wohnens & Arbeitens gerecht.

Die Anmietung mehrerer Einheiten im Projekt ist möglich.

Die beigelegten Fotos verstehen sich zum Großteil als Musterfotos.

Bezugsfertig: **ab 15. April 2025** - Besichtigungsstart ab 21. März

Das Objekt kann **nach den Vorstellungen des Mieters adaptiert** werden.

Über die Praxiseinheit:

- barrierefreier Zugang
- großzügiger Empfangsbereich mit charmanter Innenhofterrasse
- 3 zentral begehbare Ordinations- & Behandlungsräume
- geschlechtergetrennte Toilette und barrierefreies WC
- hervorragende Raumaufteilung und großer Abstellraum
- 115 m² Büro- & Praxisfläche mit 10 m² Terrasse im Innenhof
- Das Objekt kann nach den Vorstellungen des Mieters adaptiert werden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- **Lift** bis ins Kellergeschoss

Infrastruktur:

Das Projekt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Anbindung. Die **S+U-Bahn Station Ottakring (U3, S45)** sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur **3 Gehminuten** entfernt. Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer befinden sich in der Nähe, ebenso zahlreiche Geschäfte, Apotheken und Dienstleister entlang der **Thaliastraße**.

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap