

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



Empfangsbereich mit Innenhof-Terrasse

Objektnummer: 7275

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	78,67 m ²
Bürofläche:	78,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaltmiete (netto)	1.205,00 €
Kaltmiete	1.362,34 €
Betriebskosten:	157,34 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien

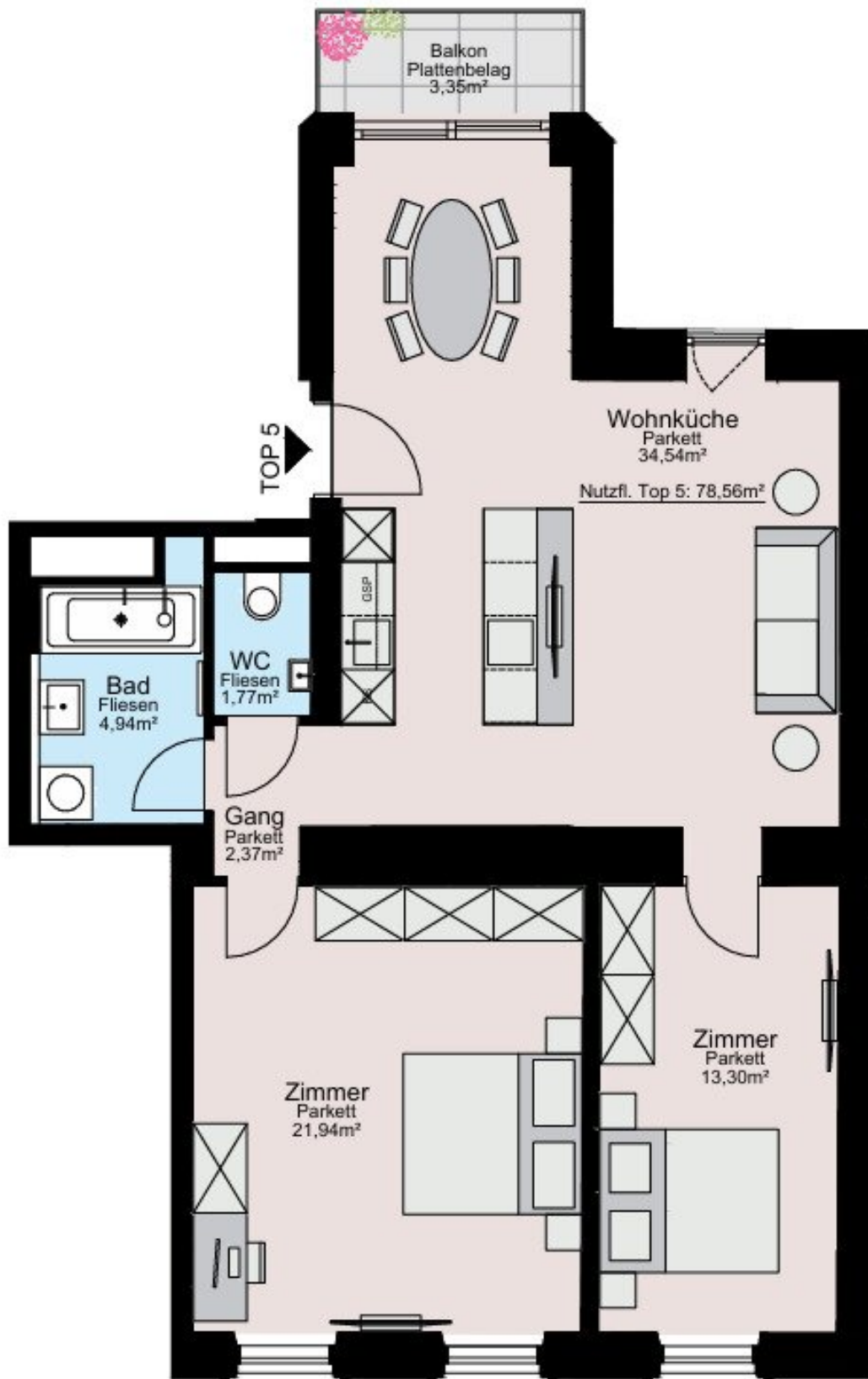












M 1:100



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
- imposanter Vorzimmer - / Wartebereich mit Zugang auf den Innenhof-Balkon
- 2 zentral begehbare Ordinations- & Behandlungsräume
- Badezimmer mit Wanne und WM-Anschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- 77,34 m² Büro- & Praxisfläche mit 3,3 m² Balkon 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**.

Für Erholung sorgen der Kongresspark samt Kongressbad und der Wilhelminenberg, die ideale Ziele für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten. Das beliebte Szeneviertel rund um die Ottakringer Brauerei ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet regelmäßige Events, Konzerte und Ausstellungen.

Hier begeistert urbanes Leben in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten – ideal für alle, die das pulsierende Wiener Stadtleben genießen möchten.

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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