

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



Geschäftsräume

**Objektnummer: 7274**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	77,64 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	77,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.195,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.350,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3  
1030 Wien





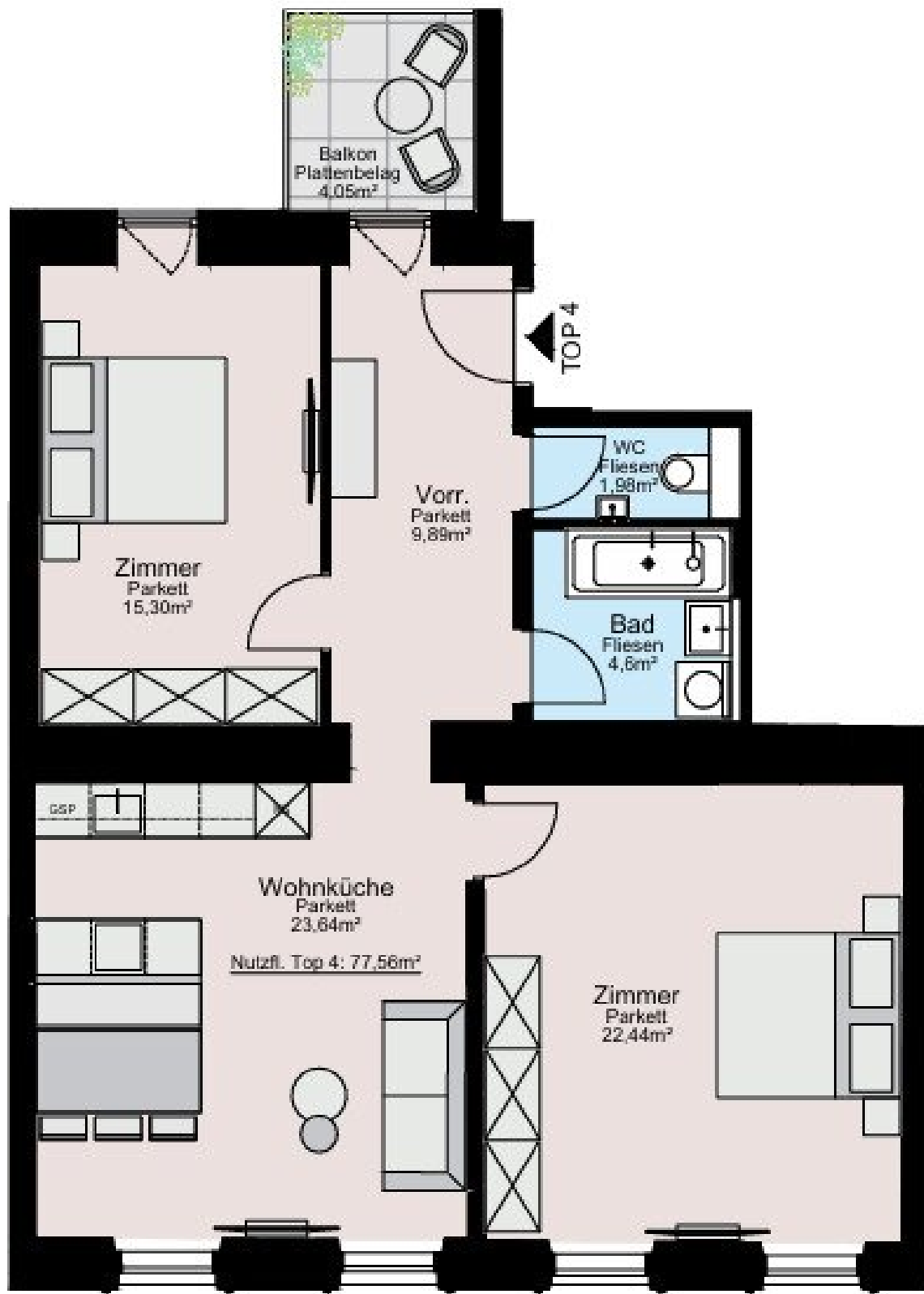












M 1:100 

# 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
- ca. 10 m<sup>2</sup> Vorzimmer - / Wartebereich mit Zugang auf den Innenhof-Balkon
- 3 zentral begehbare Ordinations- & Behandlungsräume
- Badezimmer mit Wanne und WM-Anschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- 75,61 m<sup>2</sup> Büro- & Praxisfläche mit 4 m<sup>2</sup> 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](http://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