

## **Dachgeschoss-Büro mit Balkon – Ihr exklusiver Arbeitsplatz im 12. Bezirk**



**Objektnummer: 2120311**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werthenburggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	22,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 186,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaltmiete (netto)	227,72 €
Kaltmiete	346,35 €
Betriebskosten:	48,63 €
USt.:	69,27 €
Provisionsangabe:	

1.246,86 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

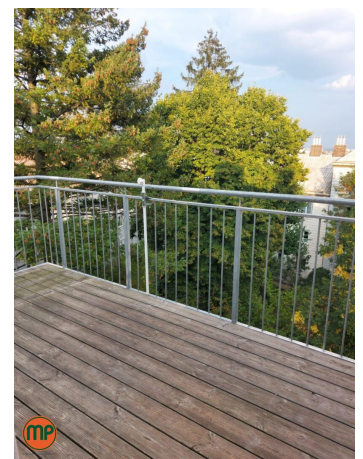
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

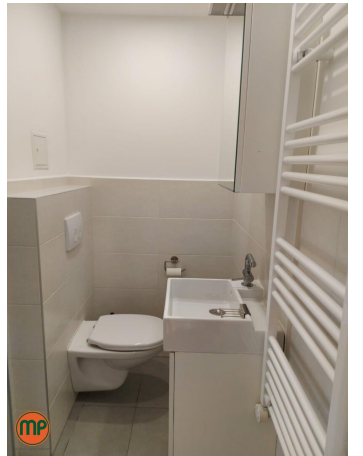


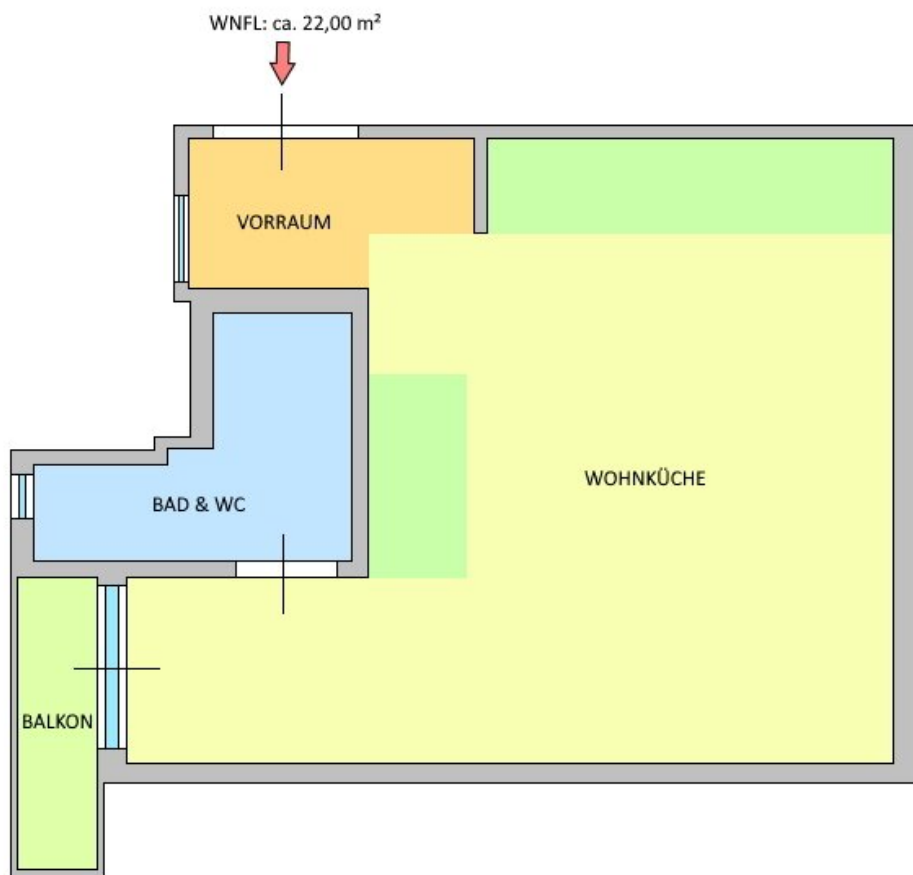
termin zur











Plan nicht Maßstabsgetreu!

Werthenburggasse 3, 1120 Wien

### Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024  
100mK28040547888

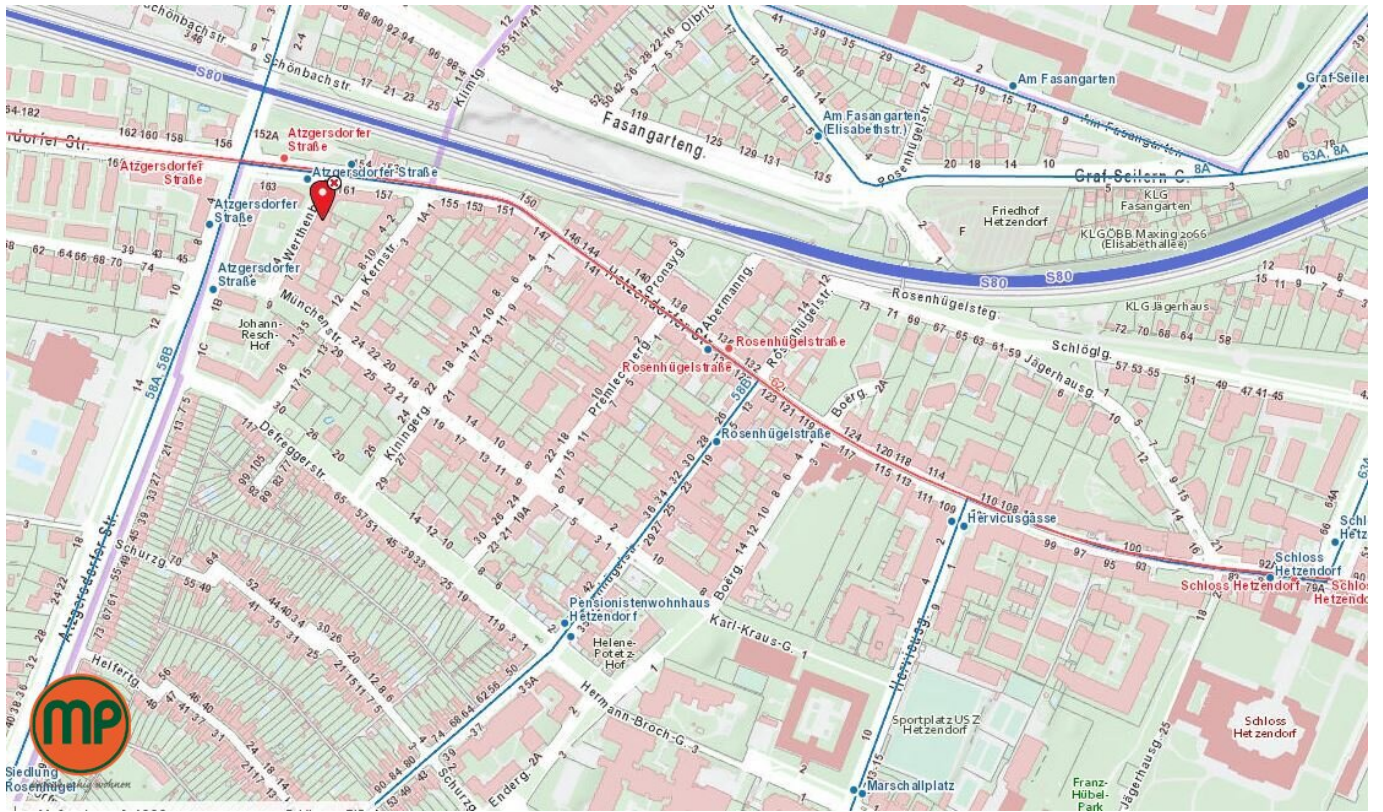
### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024









Werthenburggasse 3

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende & Infos anzeigen

- Straßenverkehr
- Schieneverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (IPPS) Anlagen

zurück zum Suchergebnis

48,16867°N/16,29617°E  
Seehöhe: 235 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BML, © BMK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BML), 2022



Mobilfunknetz > Alle

Werthenburggasse 3, 1120 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	592 Mbit/s	266 Mbit/s
Magenta	471 Mbit/s	61 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024  
100mK28040E47889

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Dieses Büro befindet sich in einer attraktiven Lage, nur wenige Minuten mit dem Bus vom Verkehrsknotenpunkt Hietzing entfernt. Damit ist eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die zahlreichen Annehmlichkeiten des beliebten Hietzinger Bezirks sichergestellt.

## INFRASTRUKTUR:

Dieses attraktive Büro befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Atzgersdorfer Straße, wo die Buslinien 56A und 58B verkehren und Sie in wenigen Minuten nach Hietzing und zur U4-Station Hietzing bringen. Auch die Straßenbahnlinie 62 befindet sich in der Nähe und bietet eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen der Stadt.

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum beliebten Hietzinger Bad und dem charmanten Stadtteil Hietzing aus. Entspannte Pausen im Hietzinger Bad oder Spaziergänge durch die idyllische Umgebung bieten eine angenehme Abwechslung vom Arbeitsalltag. Der malerische Schönbrunner Schlosspark und der weltberühmte Tiergarten Schönbrunn sind ebenfalls schnell erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie gemütliche Cafés und Restaurants in der Umgebung sorgen für ein vielseitiges Angebot. Nahgelegene Grünflächen und Parks bieten Raum für sportliche Aktivitäten oder entspannte Pausen im Freien.

Auch das historische ORF-Zentrum befindet sich in der Nähe, ein wichtiger Bestandteil der österreichischen Medienlandschaft, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten bietet.

Dieses Büro überzeugt nicht nur durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sondern auch durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Highlights in der unmittelbaren Umgebung.

## AUSSTATTUNG:

Im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus erwartet Sie ein modernisiertes Büro, das durch



seine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Gestaltung überzeugt. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den hellen und offen gestalteten Arbeitsbereich, der mit einer modernen Küche inklusive aller nötigen Geräte ausgestattet ist – sogar eine Waschmaschine steht zur Verfügung, falls eine Teeküche mit Zusatzfunktionen benötigt wird. Ein besonderes Highlight dieses Büros ist die elegante Bar, die sich ideal als Besprechungs- oder Pausenbereich eignet.

Der Arbeitsbereich ist ebenfalls praktisch eingerichtet: Flexible Möbelloptionen und Stauraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Die lichtdurchflutete Raumgestaltung schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bietet durch die intelligente Aufteilung genügend Platz für kreative Ideen.

Besonders modern präsentiert sich das Badezimmer mit begehrter Dusche und WC, das höchsten Komfort bietet. Der wahre Blickfang dieses Büros ist jedoch der großzügige Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick bis zum Schloss Schönbrunn – ein idealer Ort für kurze Pausen oder Besprechungen im Freien.

An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Kühle, die im Winter gleichzeitig als effizientes Heizsystem genutzt wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, für € 230,00 inkl. USt eine weitere Freifläche im Innenhof anzumieten, die sich ideal für Veranstaltungen oder als zusätzlicher Pausenbereich eignet.

Wir bitten zu beachten, dass dieses Objekt nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf!!!

Dieses moderne Dachgeschoss-Büro ist perfekt aufgeteilt und bietet alles, was man für einen komfortablen und stilvollen Arbeitsplatz benötigt – ein echtes Highlight für Unternehmen, die Wert auf Design, Helligkeit und eine besondere Aussicht legen.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap