Büro | Praxis | Atelier - Charmante Räumlichkeiten in Hietzinger Bestlage | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23362

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattmanngasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	44,00 m²
Bürofläche:	44,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	748,00 €
Kaltmiete	814,00 €
Betriebskosten:	66,00 €
USt.:	156,20 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

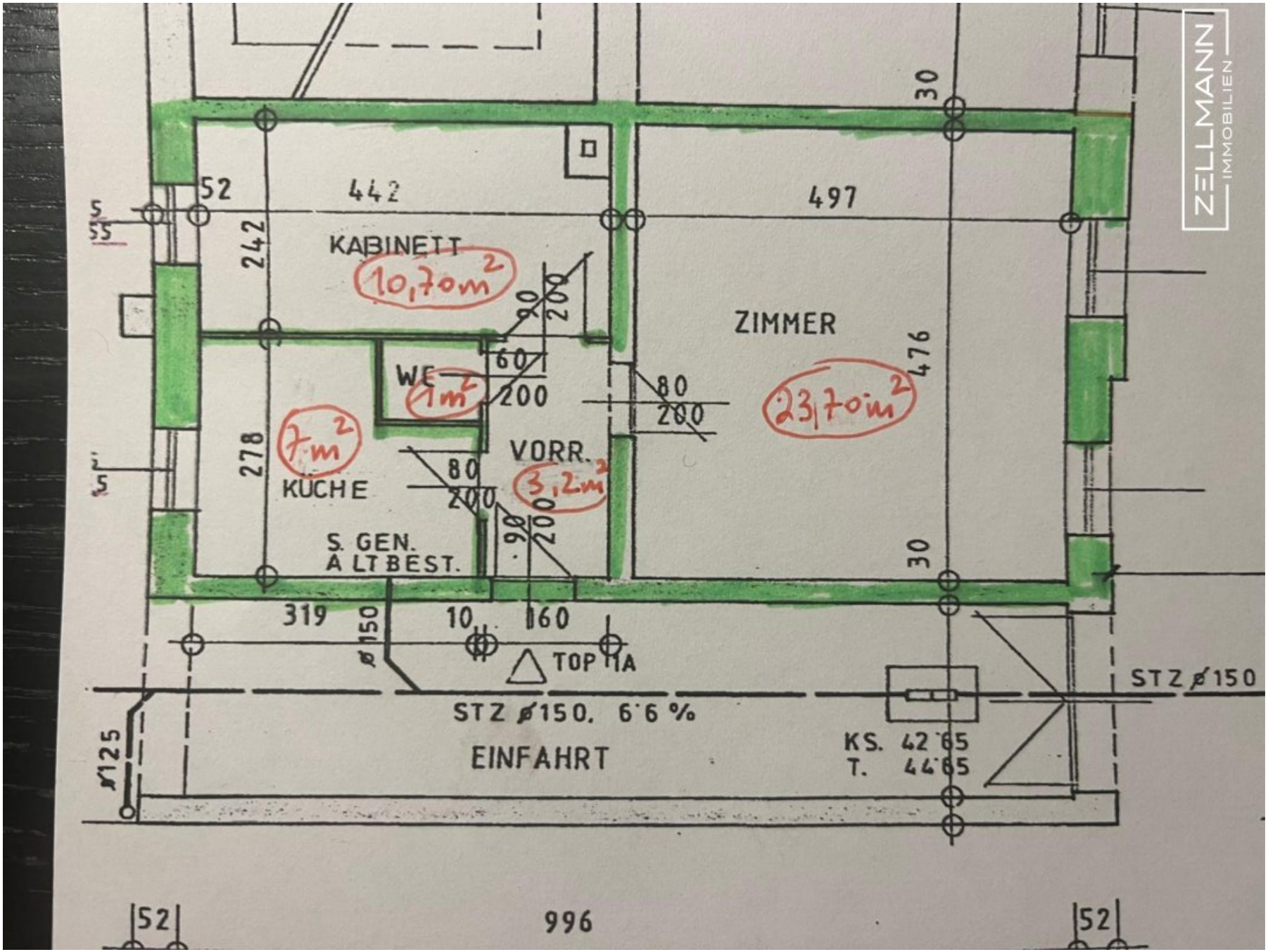
Ihr Ansprechpartner

Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN


52
442
497
KABINETT
10,70m²
242
90
200
ZIMMER
476
60
WE
1m²
200
80
200
23,70m²
278
7m²
KÜCHE
VORR.
3,2m²
80
200
90
200
S. GEN.
ALTBEST.
30
30
319
150
10
160
TOP 11A
STZ ø150
STZ ø150. 6'6 %
EINFAHRT
KS. 42'65
T. 44'65
125
52
996
52

Objektbeschreibung

In einem traumhaften Biedermeierhaus in 1130 Wien gelangt ein Teil des Erdgeschosses zur Vermietung. Diese charmanten, hellen und beseelten Räumlichkeiten sind vielseitig nutzbar und bieten die perfekte Grundlage für eine Physiotherapie-Praxis, ein Massageinstitut, ein Atelier oder ein Büro. Die einzigartigen Räumlichkeiten vereinen Funktionalität mit einer außergewöhnlich einladenden Atmosphäre.

Raumaufteilung und Ausstattung

- **Vorraum**: Der einladende Vorraum eignet sich hervorragend als Wartebereich und schafft einen angenehmen ersten Eindruck.
- **Küche**: Eine praktische, kompakte Küche, die zusätzlich mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Es besteht die Möglichkeit, eine optische Trennung vorzunehmen.
- **Separate Toilette**: Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Hauptnutzflächen**:
    - **Raum 1**: Mit einer Fläche von 23,70 m² bietet dieser Raum einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten. Ideal für Behandlungen, Kreativarbeit oder als Büro.
    - **Raum 2**: Dieser hofseitig ausgerichtete Raum mit einer Fläche von 10,7 m² garantiert absolute Ruhelage und eine produktive Arbeitsumgebung.

Highlights der Immobilie

- Ruhige und idyllische Lage in einem charmanten, mehr als 200 Jahren alten Biedermeierhaus.
- Helle und lichtdurchflutete Räume mit einer besonders angenehmen Atmosphäre.
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für diverse gewerbliche Zwecke.
- Blick in einen traumhaften Garten sowie absolute Ruhelage.
- Praktische Raumaufteilung für effizientes Arbeiten.

Lage und Umgebung

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohn- und Geschäftsgegenden Wiens. Die grüne Umgebung, die hervorragende Infrastruktur und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen diesen Standort besonders attraktiv. Kunden und Mitarbeiter profitieren gleichermaßen von der zentralen und dennoch ruhigen Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre berufliche Vision in diesen außergewöhnlichen Räumlichkeiten zu verwirklichen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorzustellen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

_____

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap