

**GRUPPENPRAXIS, ORDINATION, BÜRO, Innenhofgebäude
mit Gartennutzung ab 01.01.2026**



Objektnummer: 183663452

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

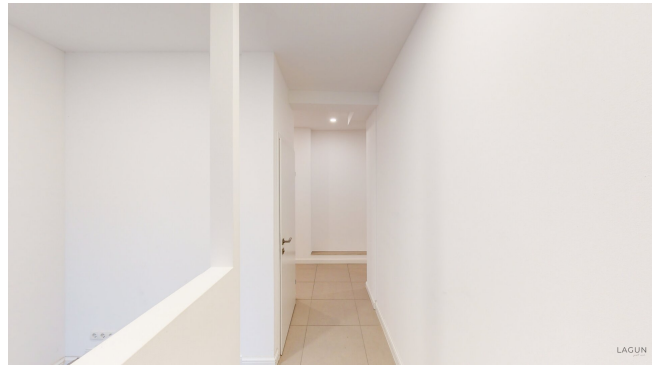
Zahlen, Daten, Fakten

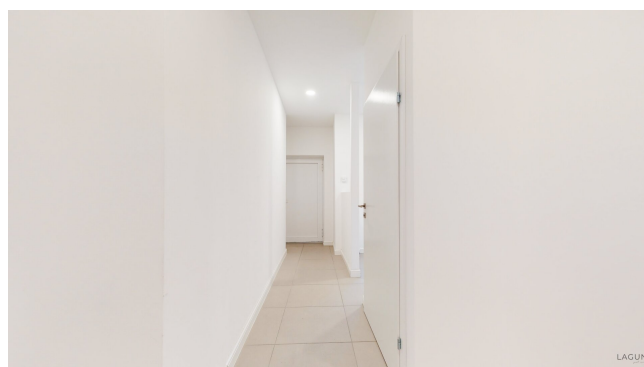
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,13 m ²
Nutzfläche:	65,13 m ²
Gesamtfläche:	65,13 m ²
Verkaufsfläche:	65,13 m ²
Bürofläche:	65,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	12,96 m ²
Heizwärmebedarf:	F 199,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









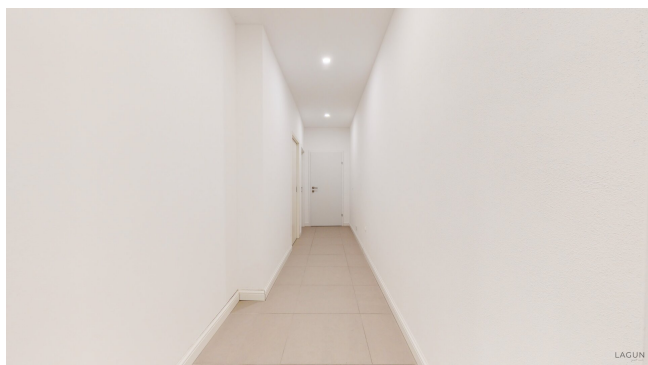
LAGUN



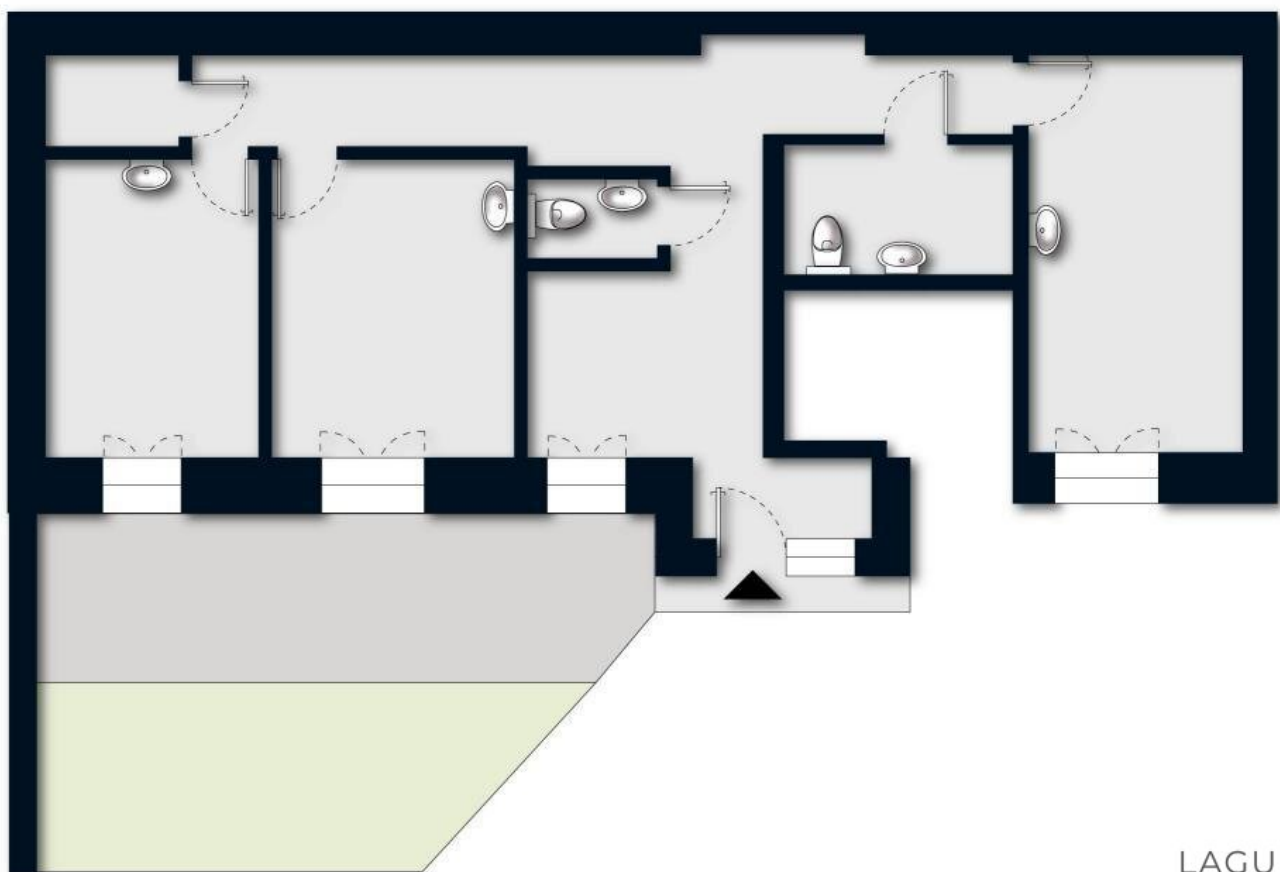
LAGUN



LAGUN







LAGUN
project name



LAGUN
first class

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine barrierefreie 3-Zimmer-Immobilie mit ca. 65m² in einem charmantem Innenhofgebäude in 1180 Wien.

Die 3-Zimmer-Immobilie eignet sich perfekt für Ordination, Praxis oder Büro. Verfügbar ab 1.1.2026

[HIER GEHT ES ZUM EXKLUSIVEN 3D-RUNDGANG DER IMMOBILIE!](#)

Die Geschäftsfläche teilt sich aktuell wie folgt auf:

- + Vorraum/Empfangsbereich
- + Flur (in T-Form)
- + Dusch-Bad mit WC
- + separates Gäste-WC
- + Zimmer 1
- + Zimmer 2
- + Zimmer 3
- + Abstellraum
- + Terrasse (Diese kann über Terrassentüren im Empfangsbereich sowie Zimmer 1, 2 und 3 betreten werden!)

Sämtliche Räume können zentral über den Flur betreten werden.

HIGHLIGHTS:

- + elektrische Außenjalousien
- + Fussbodenheizung
- + Sicherheitstüre

+ Terrasse mit charmantem Garten

+ niedrige Erhaltungskosten durch Luftwärmepumpe

ANBINDUNG:

- Straßenbahn: Linie 41
- U-Bahn: U6 (nächst Währinger Straße und Michelbeuern)
- Bus: 10A, 13A, 37A, 40A

IN NAHER UMGEBUNG:

- Währinger Straße
- Währinger Gürtel

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap