

## Büro- oder Praxisfläche mit Altbau-Charme in erstklassiger Lage!



Zimmer straßenseitig

**Objektnummer: 2003/11241**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	147,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaltmiete (netto)	1.764,84 €
Kaltmiete	2.062,47 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,00 €
Betriebskosten:	297,63 €
USt.:	412,50 €
Provisionsangabe:	

7.424,89 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

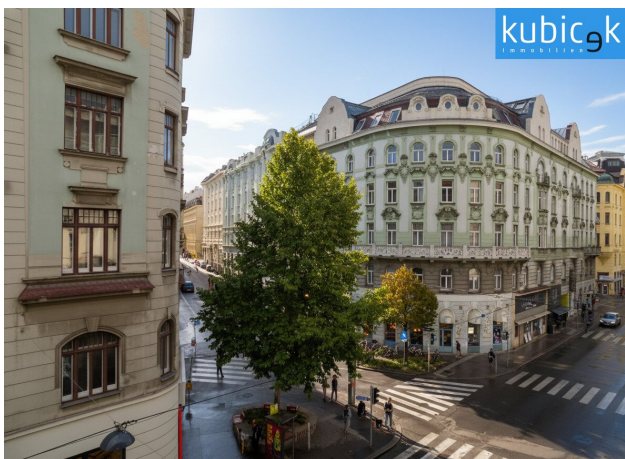
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

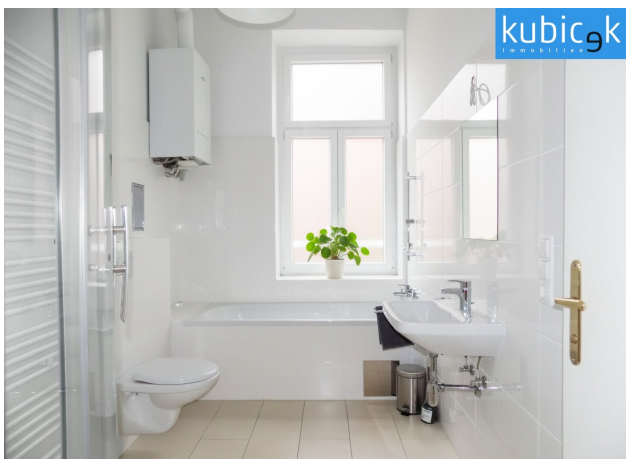
Häuser/Wohnungen

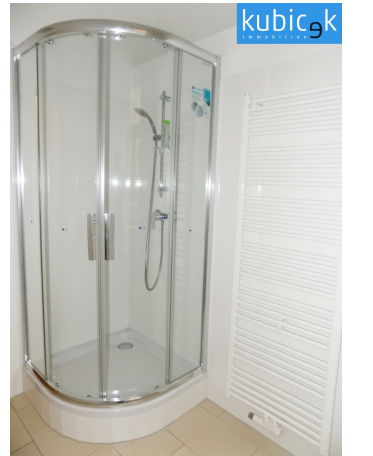
95%

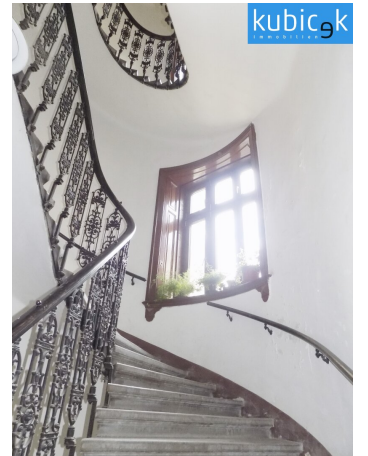
Grundstücke

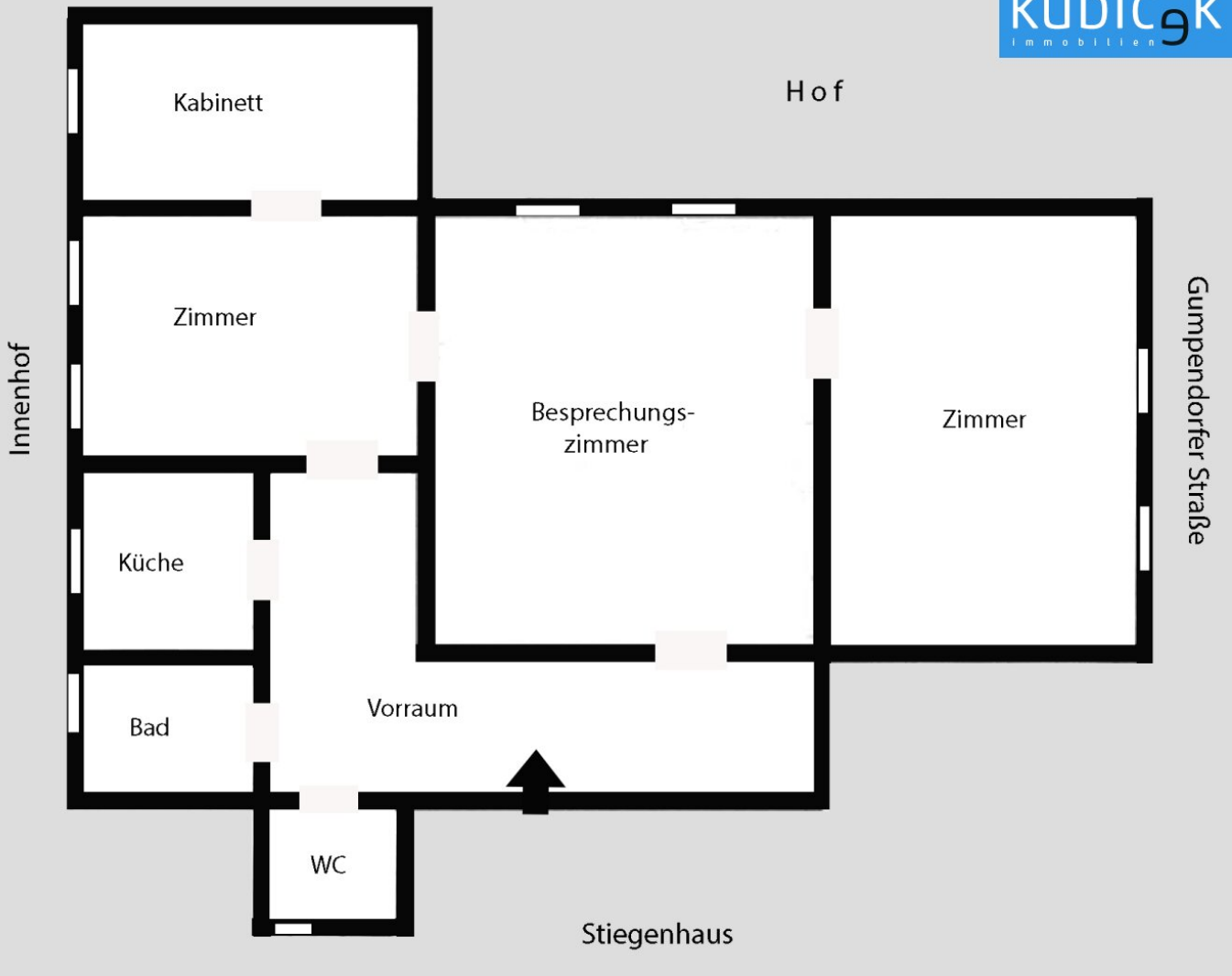
100%

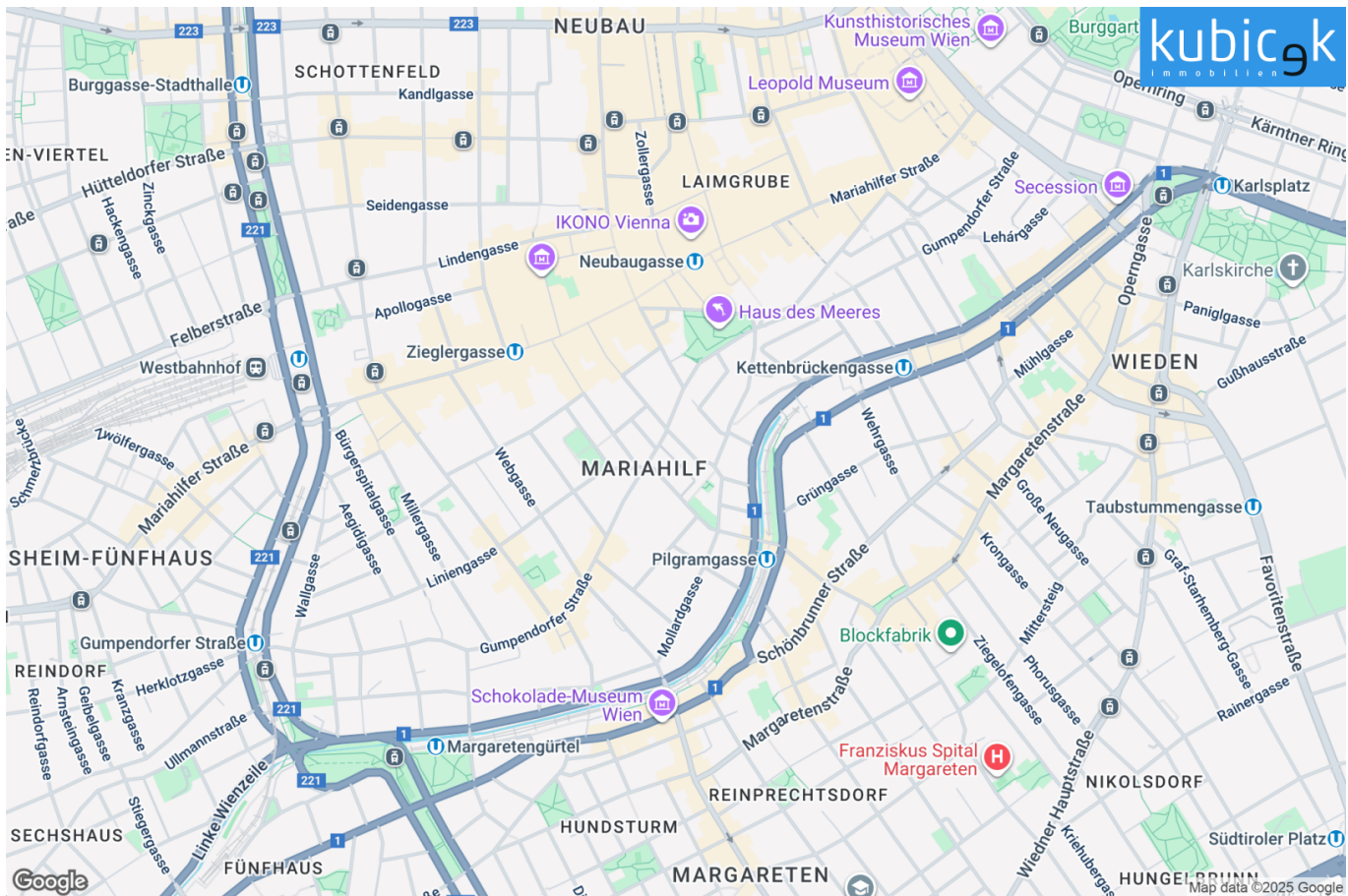












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Nur einen Steinwurf von der lebendigen Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie eine harmonische Verbindung aus urbanem Lifestyle und entspannter Wohnatmosphäre.

### **Großzügige Altbau-Büroräumlichkeiten mit klassischem Flair in erstklassiger Lage**

Im zweiten Stock eines charmanten Altbaus (ohne Lift) erwartet Sie eine repräsentative Büro- oder Praxisfläche mit einer Fläche von rund 147 m<sup>2</sup>, die mit ihrem besonderen Charakter und großzügigen Raumgefühl begeistert. Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre, geprägt von hohen Decken, eleganten Flügeltüren und großzügigen Raumproportionen, die den typischen Altbau-Charme versprühen.

Das geräumige Vorzimmer bietet sich ideal als Empfangsbereich oder Wartezone an. Von hier aus gelangt man in das große Besprechungszimmer, das durch seine Helligkeit und Raumhöhe besticht. Dieses verbindet das straßenseitige Büro, das sich hervorragend als repräsentativer Arbeitsplatz eignet, mit dem hofseitig gelegenen Büro, das durch seine ruhige Lage punktet – ideal zum konzentrierten Arbeiten.

Angrenzend befindet sich ein zusätzliches Kabinett, welches flexibel genutzt werden kann – etwa als Archiv, Lager oder weiteres Büro.

Eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Diese Immobilie vereint klassischen Altbaucharme mit funktionaler Raumaufteilung und eignet sich perfekt für Büros, Kanzleien oder Praxen, die Wert auf eine stilvolle Arbeitsumgebung in bester Lage legen.

### **Großzügige Altbau-Büroräumlichkeiten in Top-Lage**

? Ca. 147 m<sup>2</sup> mit klassischem Altbau-Flair

? Flexible Raumaufteilung: Empfang, Besprechung, 3 Büros/Kabinett

? Voll ausgestattete Küche, Bad, separates WC

**Ideal für Büro, Kanzlei oder Praxis**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap