

**Großzügiges Geschäftslokal/Büro in guter Lage des 15. Bezirks!**



**Objektnummer: 5908/1692**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis    |
| <b>Land:</b>             | Österreich       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien        |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert |
| <b>Alter:</b>            | Altbau           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 133,00 m²        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                |
| <b>WC:</b>               | 2                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.010,00 €       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.403,97 €       |
| <b>Miete / m²</b>        | 7,59 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 392,88 €         |
| <b>USt.:</b>             | 280,80 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                  |

5.054,29 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



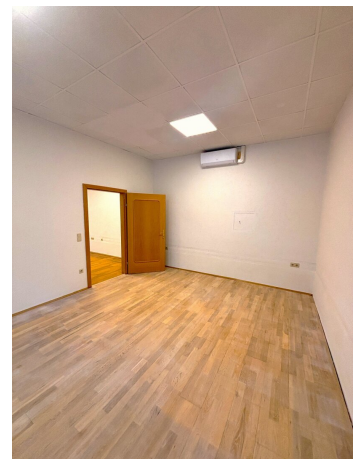
**Fanny Vorstandlechner**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20/3  
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













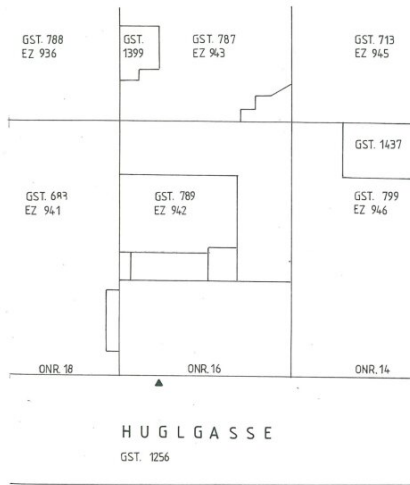




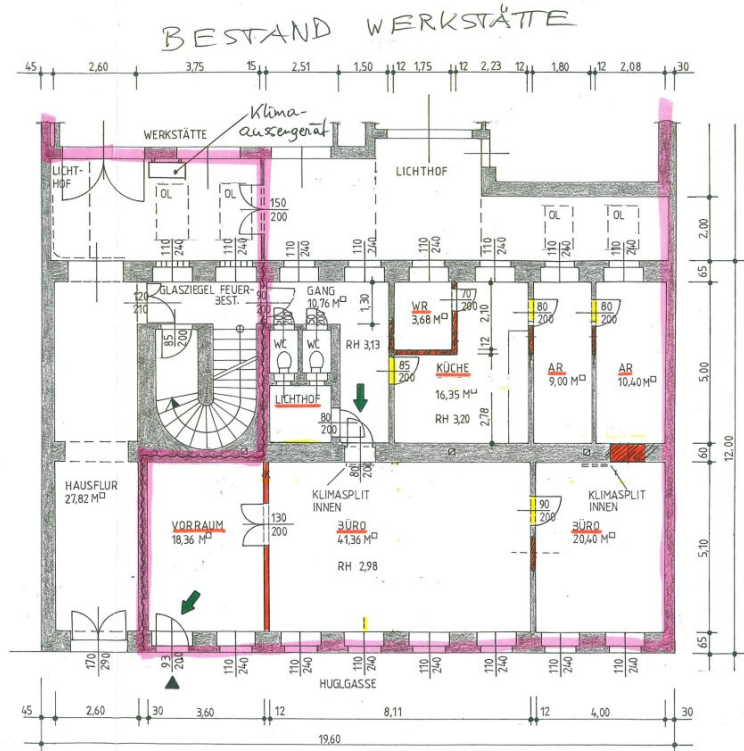


# LAGEPLAN

1 : 360



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Betriebsanlage  
15, Huglgasse 16  
M = 1:100, EG

## Objektbeschreibung

Das Büro/Geschäftsfläche Top 1 in der Huglgasse 16, 1150 Wien, bietet auf rund 225 m<sup>2</sup> großzügige, flexibel nutzbare Arbeitsflächen, die sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte eignen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl offene Arbeitsbereiche als auch die Einrichtung von Einzelbüros oder Besprechungsräumen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Werbeschilder an der Fassade anzubringen, was eine gute Sichtbarkeit im Straßenraum garantiert.

Über einen zentralen Vorraum gelangt man in einen großzügigen Verkaufs- oder Büroraum mit 40 m<sup>2</sup>; daran anschließend befindet sich ein weiterer Raum mit ca. 20,4 m<sup>2</sup>. Über einen Verbindungsgang sind die Küche sowie zwei weitere Räume zugänglich. Darüber hinaus stehen eine Duscheinheit sowie zwei separate WCs zur Verfügung. Ein zweiter Zugang über das Stiegenhaus bietet zusätzliche Flexibilität in der Nutzung.

Folgende Nutzungsmöglichkeiten sind grundsätzlich denkbar:

- Büro- und Dienstleistungsbetriebe
- Praxisräume
- Verkaufs- oder Schauraum (Showroom)
- Bildungs- und Schulungsangebote
- Gesundheit & Wohlbefinden
- Kombinationen (z. B. Büro mit Kundenverkehr)

Dank der Lage im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus profitieren Mieter von einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung und einem Umfeld, das Wohnen und Arbeiten optimal verbindet. Das Objekt eignet sich besonders für Unternehmen, die eine geräumige, funktionale und gut erreichbare Gewerbefläche suchen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U3-Stationen Schweglerstraße und Johnstraße, die eine rasche

Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu Verkehrsknotenpunkten wie dem Westbahnhof oder der Landstraße/Wien Mitte ermöglichen.

Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Trotz der ruhigen Lage in einer Seitenstraße sind zentrale Verkehrsachsen wie die Hütteldorfer Straße, der Gürtel sowie die Hadikgasse in kürzester Zeit erreichbar. Somit ist sowohl der Stadtverkehr als auch die rasche Anbindung an die A1 und A2 gewährleistet.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Schulen und soziale Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort sowohl für Mitarbeitende als auch für Kundinnen und Kunden besonders attraktiv. Zusätzlich sorgen nahegelegene Parks und begrünte Innenhöfe für eine angenehme Aufenthaltsqualität im Grätzel.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap