

Ruhiges Arbeiten in urbaner Bestlage: Business direkt an der U-Bahn



Objektnummer: 21604085
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmannngasse
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,44 m²
Nutzfläche:	143,44 m²
Gesamtfläche:	143,44 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaltmiete (netto)	2.299,00 €
Kaltmiete	2.678,90 €
Betriebskosten:	283,42 €
USt.:	535,78 €
Provisionsangabe:	

9.644,04 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni



Mitglied des
immobilienring.at





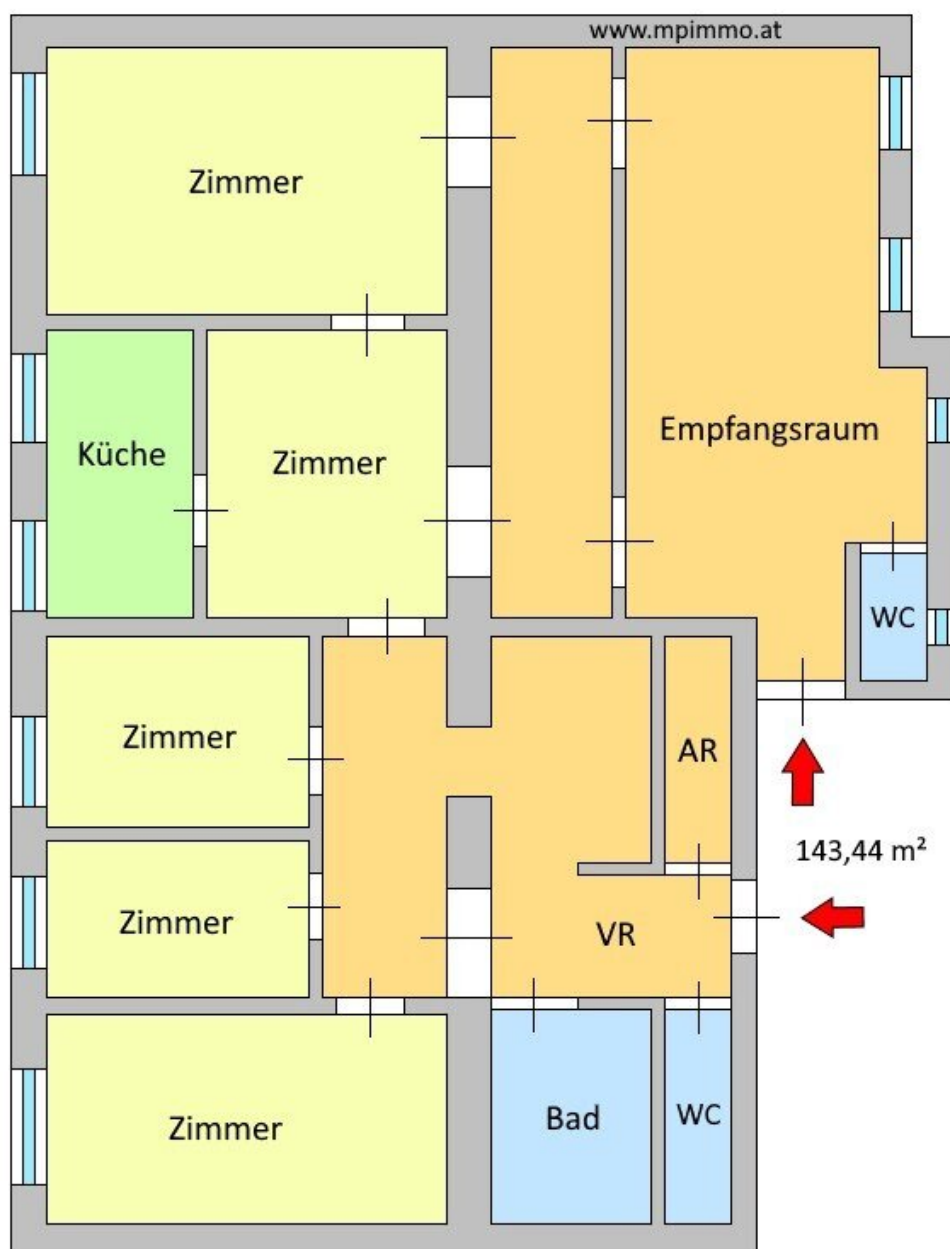










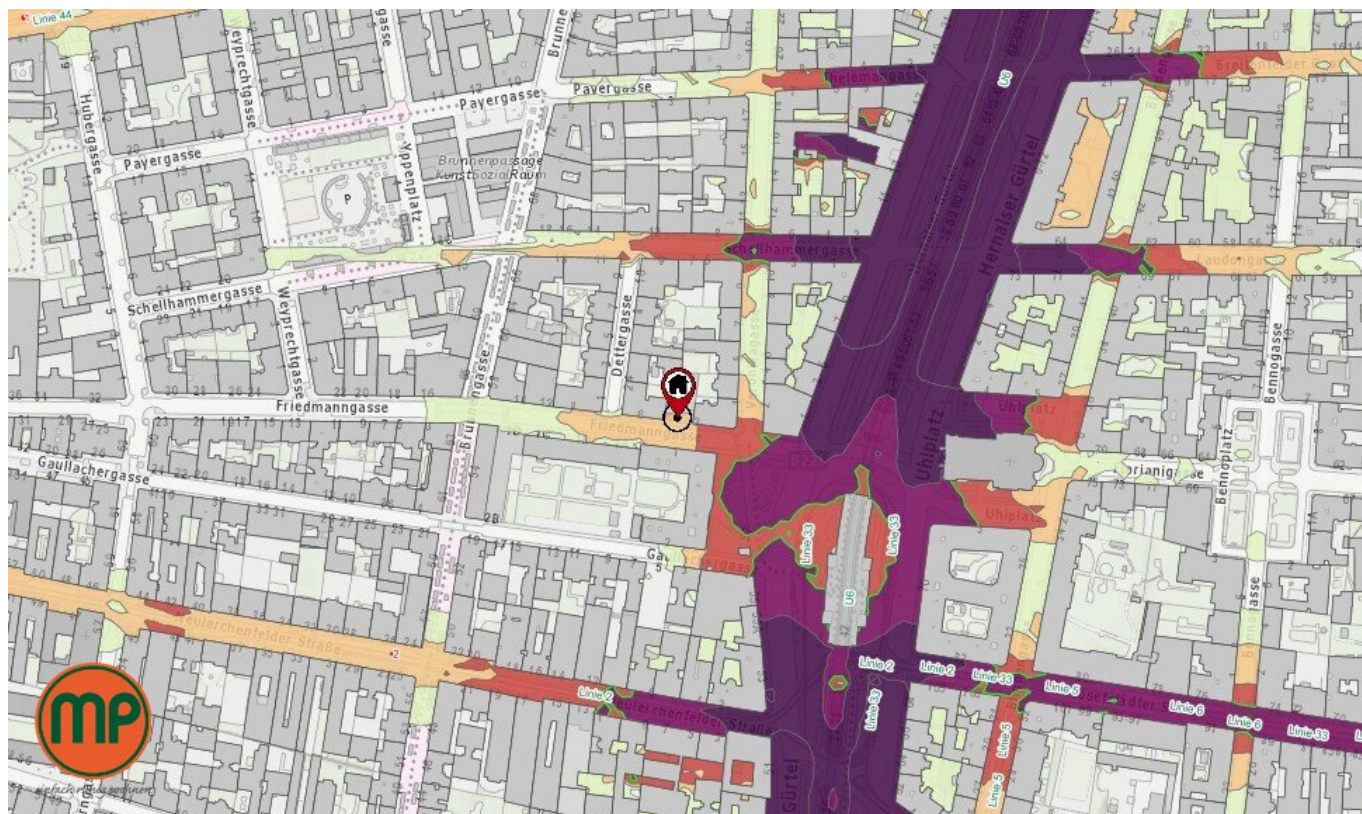


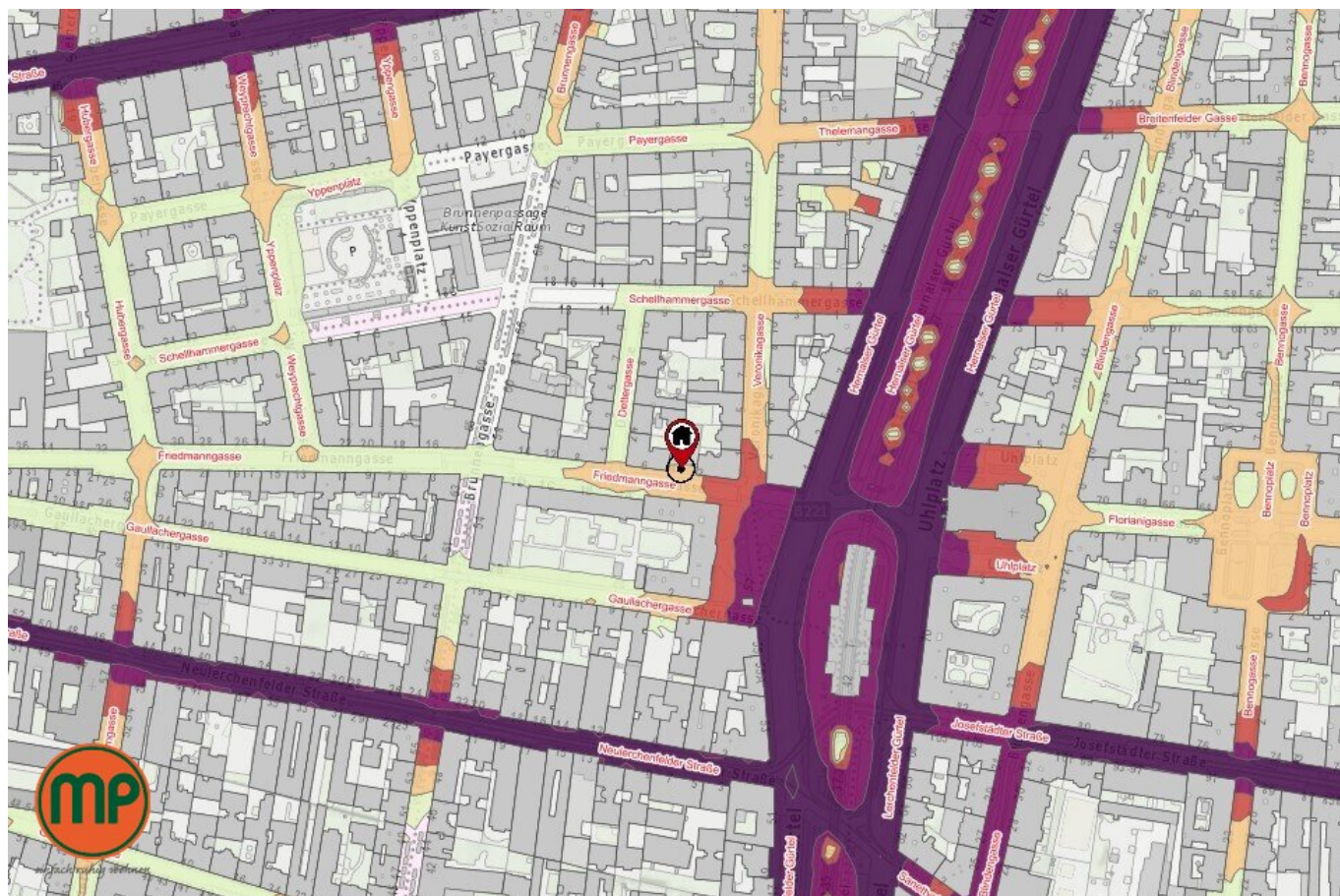
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
	FTTB: A1 Telekom Austria AG	607 Mbit/s	150 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025
100mN28089E47915







Mobilfunknetz

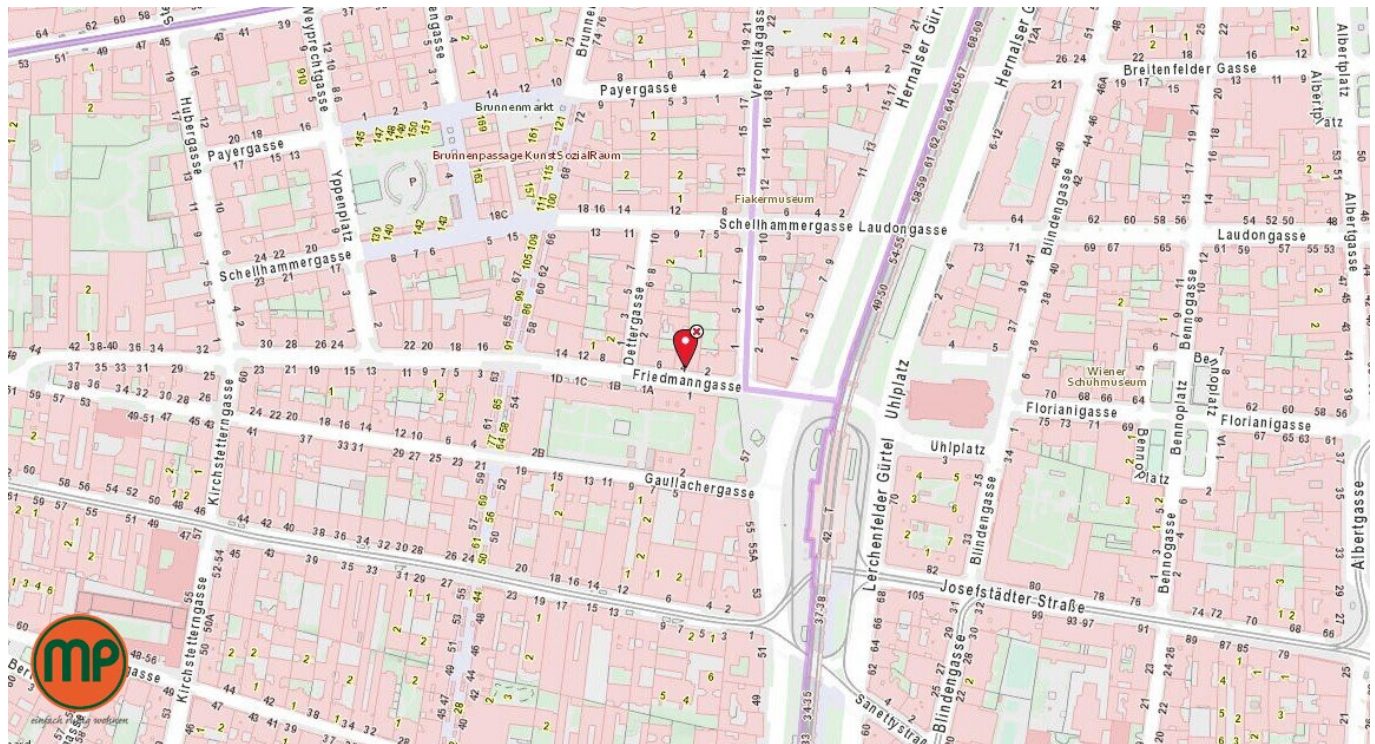
ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	659 Mbit/s	80 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	448 Mbit/s	52 Mbit/s
☰	5G: A1 Telekom Austria AG	346 Mbit/s	61 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2025
100mN28089E47915



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

LAGE:

Zwischen der U6-Station Josefstädter Straße und dicht besiedeltem Wohngebiet gelegen, offenbart sich hier die perfekte Lage für Ihr Büro.

INFRASTRUKTUR:

Diese Bürofläche besticht durch ihre herausragende Lage in einem der einwohnerstärksten Viertel Wiens. Direkt an der U-Bahn gelegen, bietet der Standort eine unschlagbare Sichtbarkeit und optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden, Partner und Mitarbeiter aus der gesamten Stadt. Während die Vorderseite vom pulsierenden urbanen Leben und einer exzellenten Infrastruktur profitiert, bietet die Ausrichtung zum ruhigen, grünen Innenhof eine unerwartete Oase der Stille. Diese Kombination garantiert nicht nur eine maximale Präsenz, sondern auch eine hohe Arbeitsqualität.

AUSSTATTUNG:

Die vakanten Flächen überzeugen durch eine bereits bestehende, durchdachte Struktur, die Professionalität und Diskretion vereint. Die Highlights im Überblick:

- **Durchdachtes Raumkonzept:** Großzügiger Empfangsbereich und separate Büro- und Besprechungsräume
- **Wohlfühlatmosphäre:** Der Empfangsbereich ist zum ruhigen, grünen Innenhof orientiert
- **Maximale Flexibilität:** Dank zweier getrennter Eingänge ist eine strikte Unterteilung in Kunden- und Privatbereich möglich. Alternativ lässt sich die Fläche vollständig als großflächiges Büro mit weiteren Arbeitsplätzen nutzen.

Außerdem haben Sie die Möglichkeit die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Wünschen anzupassen.

Ein **großes Kellerabteil** rundet diesen perfekten Spielraum für Ihr individuelles Business-Konzept ab.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m



Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.