

## **BÜRO/PRAXIS IN TOPLAGE - BEIM STADTPARK - AB JULI 2026**



Raum

**Objektnummer: 2473**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1991                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 43,05 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 149,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,20                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 561,87 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 649,71 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 87,84 €                                  |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 45,24 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 138,99 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

2.338,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

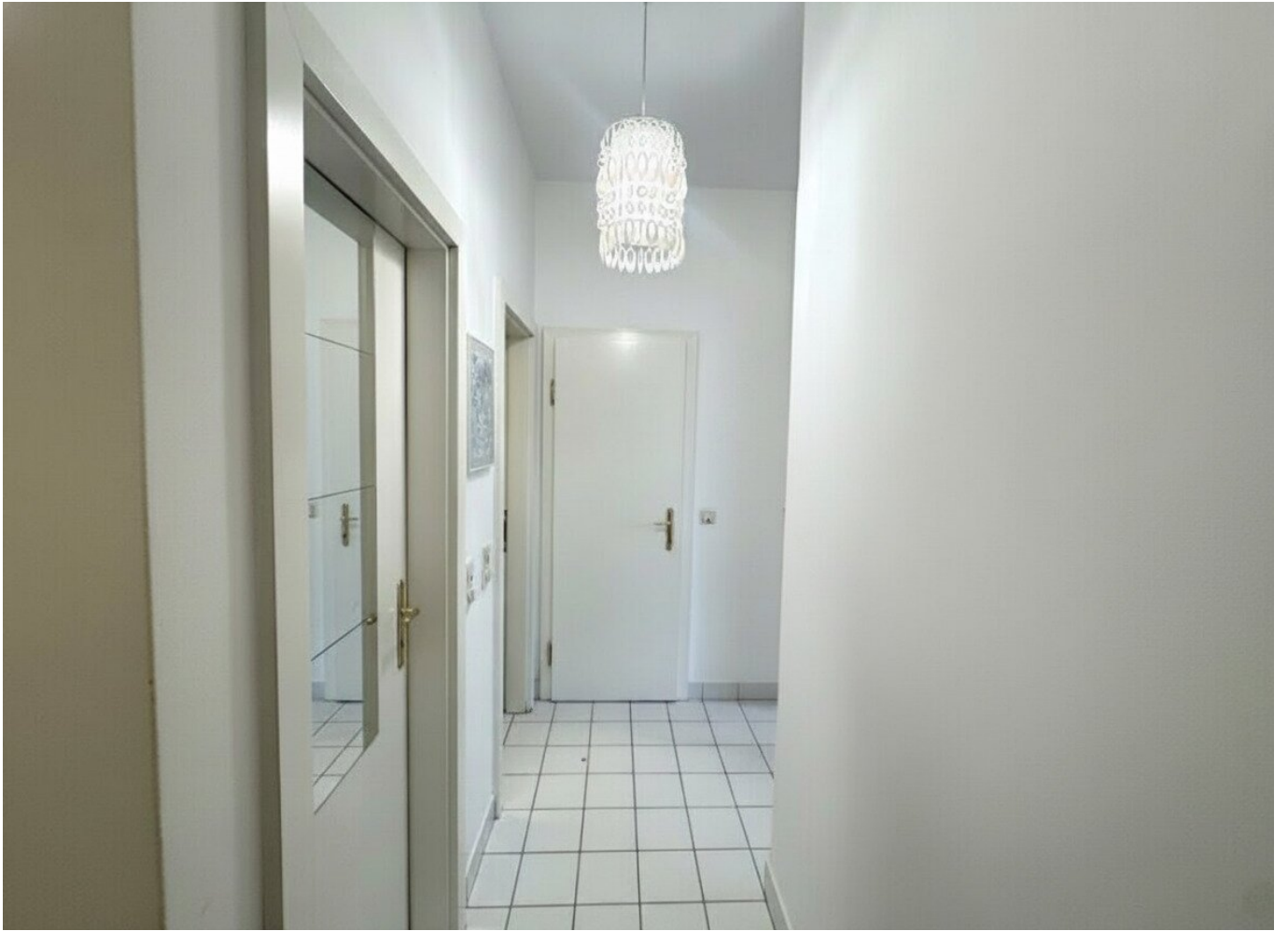
Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Arbeiten in bester Lage – Praxis mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark gelangt diese kompakte und gut geschnittene Praxis im 3. Wiener Gemeindebezirk zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses und eignet sich ideal für Therapeut:innen, Berater:innen, Coaches, Kosmetik- oder Massageanwendungen sowie für die Nutzung als ruhiges Büro. Die Nähe zur Innenstadt und die hervorragende öffentliche Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Der Stadtpark zählt zu den begehrtesten Grün- und Erholungsräumen Wiens.

**Verfügbarkeit:** ab Juli 2026

## Raumaufteilung

- 1 schöner Praxis- bzw. Arbeitsraum
- Kochnische
- Vorzimmer mit Garderobe
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC und Handwaschbecken

## Ausstattung

- heller Hauptraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- praktische Kochnische
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- Abstellraum für Unterlagen, Materialien oder Lagerzwecke
- gepflegter Zustand

## **Lagebeschreibung**

Die Praxis befindet sich in einer ausgezeichneten Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks (Landstraße), nur wenige Gehminuten vom Stadtpark entfernt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Flair, repräsentativen Gründerzeithäusern und hoher Lebensqualität aus. Zahlreiche Büros, Ordinationen, Kanzleien sowie Dienstleistungsbetriebe sorgen für ein professionelles und lebendiges Umfeld.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken und Apotheken. Die Nähe zur Wiener Innenstadt sowie zum Stadtpark bietet sowohl Mitarbeiter:innen als auch Klient:innen einen attraktiven Standort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Stadtpark als eine der bekanntesten Grünanlagen Wiens lädt zu kurzen Erholungspausen im Arbeitsalltag ein und verleiht der Lage zusätzlichen Mehrwert.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Praxis ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- U-Bahn-Station U4 Stadtpark in wenigen Gehminuten erreichbar
- Bahnhof Wien Mitte – The Mall mit Anbindung an:
  - U3
  - U4

- S-Bahn-Linien
  - CAT (City Airport Train)
  - Regionalzüge
  - Straßenbahnlinien O und 71 in der näheren Umgebung
  - Mehrere Buslinien mit schnellen Verbindungen innerhalb Wiens
  - Stadtpark ca. 5 Gehminuten
  - Wien Mitte ca. 5–10 Gehminuten
- Durch die hervorragende Anbindung sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Bezirke und der Flughafen Wien bequem und rasch erreichbar. Klient:innen profitieren von einer unkomplizierten Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln, was den Standort insbesondere für Praxis- und Beratungsnutzungen besonders attraktiv macht.

## **Infrastruktur**

Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für unterschiedlichste Praxis- und Büronutzungen.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap