



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230703

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2095.5€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Itana Pavicevic

Tel: +43 667 777 7858

pavicevic@lifestyle-properties.at

Nutzfläche: 142m<sup>2</sup>

## **Business trifft Lifestyle ? Inspirierende Arbeitswelt für Ihr Konzept mit großzügigem Outdoor-Bereich**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an! Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Gewerbefläche im 2. Wiener Gemeindebezirk in hervorragender Lage.

Die Räumlichkeiten überzeugen mit rund 142 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer direkt angeschlossenen Freifläche von ca. 125 m<sup>2</sup> ebenso durch ihre offene Struktur, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein Ambiente, das kreatives Arbeiten ebenso ermöglicht wie professionelle Kundentermine, Workshops oder Veranstaltungen.

Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre, während die flexible Grundrissgestaltung unterschiedlichste Nutzungskonzepte zulässt. Ob modernes Büro, Kreativagentur, Architektur- oder Planungsbüro, Fotostudio, Yoga- oder Personal-Training-Studio, Seminarfläche, Showroom oder Beratungszentrum, Beauty- bzw. Kosmetikstudio ? die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Individualität und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen.

Ein besonderes Highlight ist die direkt von den Räumlichkeiten aus zugängliche Freifläche mit rund 125 m<sup>2</sup>. Dieser außergewöhnliche Außenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Meetings im Freien, Kundenveranstaltungen, Team-Events oder entspannte Pausen und stellt einen seltenen Mehrwert im urbanen Umfeld dar.

Die Fläche verfügt über zwei separate Zugänge. Klimatisierte Räumlichkeiten sorgen zusätzlich für angenehmen Komfort während des gesamten Jahres. Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkettböden mit integrierten Bodensteckdosen, eine komfortable Fußbodenheizung, Fernwärme, Klimatisierung sowie funktional ausgestattete Nassräume und verbindet modernen Komfort mit hoher Alltagstauglichkeit.

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieses Angebots. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linie U2 sowie die Buslinie 82A. Der Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit den Linien U1 und U2, zahlreichen S-Bahn-Verbindungen, Regionalzügen sowie Straßenbahn- und Buslinien gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Über Handelskai sowie die Autobahnen A22 und A23 besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus großzügiger Innenfläche, außergewöhnlichem Außenbereich, flexibler Nutzbarkeit und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, die mehr als klassische Büroräume suchen und ihren Mitarbeitern sowie Kunden ein besonderes Umfeld bieten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Gelegenheit und der idealen Basis für Ihr Konzept in diesem vielseitigen Objekt an einem der gefragtesten Standorte Wiens. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevicnational - Tel: 0667 77 77 858international - Tel: +43 667 77 77 858e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 142m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 31.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.87m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2095.5€

Nebenkosten: 295.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Itana

Nachname: Pavicevic

Tel.: +43 667 777 7858

E-Mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)