

1100 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56438

# Gewerbefläche Nähe U1 / Hauptbahnhof - UNTERMIETE - Küchenzeile vorhanden - zwischen Favoritenstraße und Landgutgasse



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

Gewerbefläche Nähe U1 / Hauptbahnhof - UNTERMIEETE -  
Küchenzeile vorhanden - zwischen Favoritenstraße und  
Landgutgasse



**in Untermiete zu vergeben - Büro (ca 65m<sup>2</sup> Fläche) mit 2 Räumen, Küchenzeile und WC - 1. Stockwerk - An der Favoritenstraße**

## Hardfacts

2-Räume (rund 65,30m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Küchenzeile vorhanden

1. Stockwerk

Gas-Etagenheizung

WC vorhanden

Ausrichtung: Nord-Ost

Nähe: Laxenburger Straße, Favoritenstraße, Reisingergasse, Sonnwendgasse

Öffentliche Anbindung: U1 Keplerplatz, Wiener Hauptbahnhof

Befristung: 15 Jahre (das Objekt wird in Untermiete vergeben)

Verfügbarkeit: ab 01.02.2026

## Kostenaufstellung

Bruttomonatsmiete 826,36 Euro

Kaution = 3.000 Euro

Provision: 3 Nettomonatsmiete zzgl USt

## **Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## Eckdaten

|             |                          |                     |                          |
|-------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Nutzfläche: | ca. 65,33 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:        | Gewerbe                  |
| Etage:      | 1. Etage                 | Beziehbar:          | 01.02.2026               |
| Zimmer:     | 2                        | Mietdauer:          | 15 Jahre                 |
| WCs:        | 1                        | Kündigungsverzicht: | 1 Jahr, 3 Monate         |
|             |                          | Mobiliar:           | Küche                    |
|             |                          | Heizung:            | Etagenheizung            |
|             |                          | Lagebewertung:      | gut                      |
|             |                          | Lärmpegel:          | geringe Beeinträchtigung |
|             |                          | Erschließung:       | vollerschlossen          |
|             |                          | Bauart:             | Altbau                   |
|             |                          | Zustand:            | gepflegt                 |
|             |                          | Ausrichtung:        | Nordosten                |

## Ausstattung

|              |                            |          |                        |
|--------------|----------------------------|----------|------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller | Fenster: | Innenliegender         |
| Boden:       | Fliesen, Laminat           |          | Sonnenschutz, Öffnbare |
| Befeuerung:  | Gas                        |          | Fenster                |
| Ausblick:    | Stadtblick                 | WCs:     | Toilette               |
|              |                            | Küche:   | Wohnküche / offene     |
|              |                            |          | Küche                  |
|              |                            | Extras:  | U-Bahn-Nähe            |

## Preisinformationen

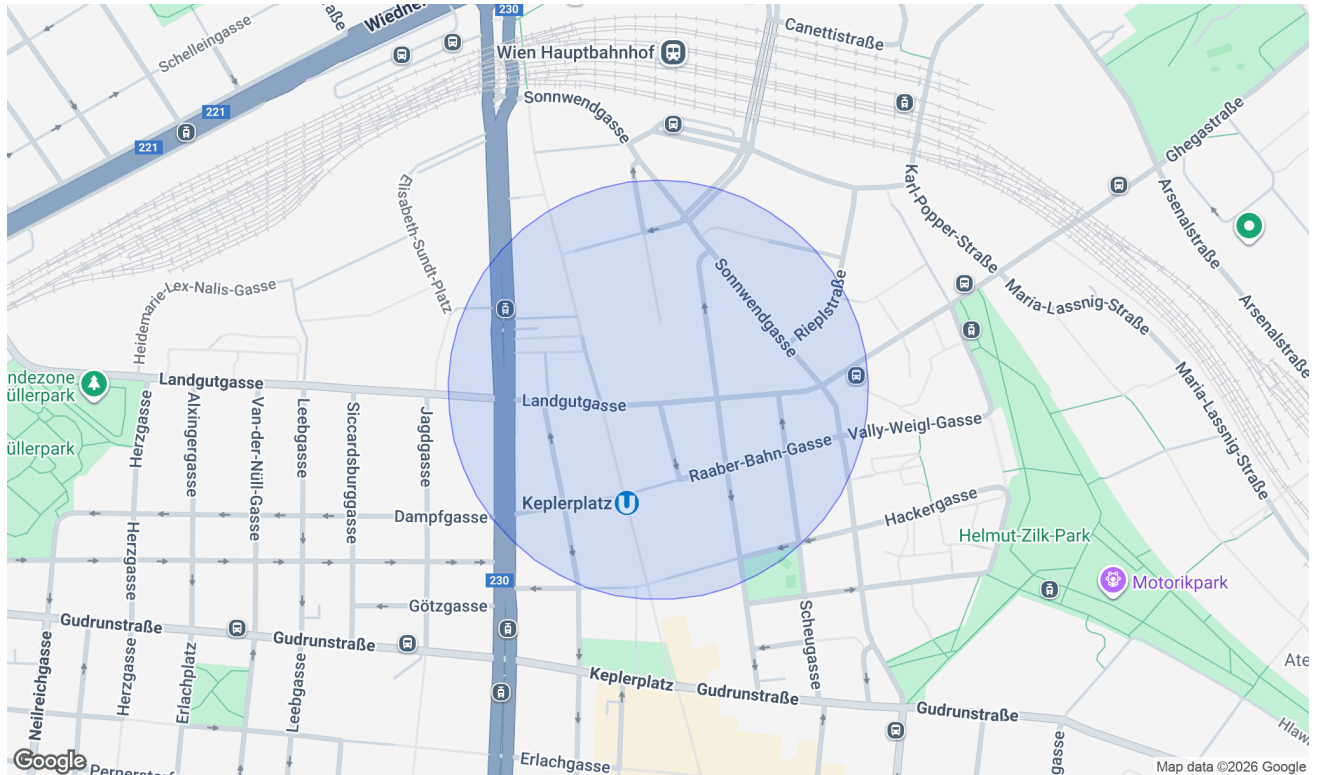
|                             |          |               |                           |
|-----------------------------|----------|---------------|---------------------------|
| Gesamtmiete:                | 862,36 € | Kaution:      | 3.000 Euro                |
| Miete:                      | 718,63 € | Vergebührung: | 1.552,25 €                |
| Umsatzsteuer:               | 143,73 € | Provision:    | 2.587,07 € inkl. 20% USt. |
| Monatliche Gesamtbelastung: |          |               |                           |
|                             | 862,36 € |               |                           |

## Weitere Fotos



## Lage

1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 500 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)