

stilvoller Geschäftsraum in Bestlage - Porzellangasse



Objektnummer: 3090805

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Nutzfläche:	28,00 m ²
Gesamtfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaltmiete (netto)	645,71 €
Kaltmiete	707,50 €
Betriebskosten:	61,79 €
USt.:	141,50 €
Provisionsangabe:	

2.547,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

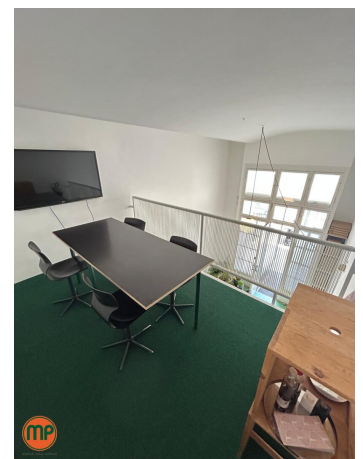
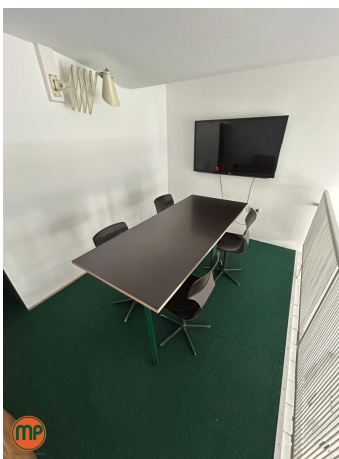
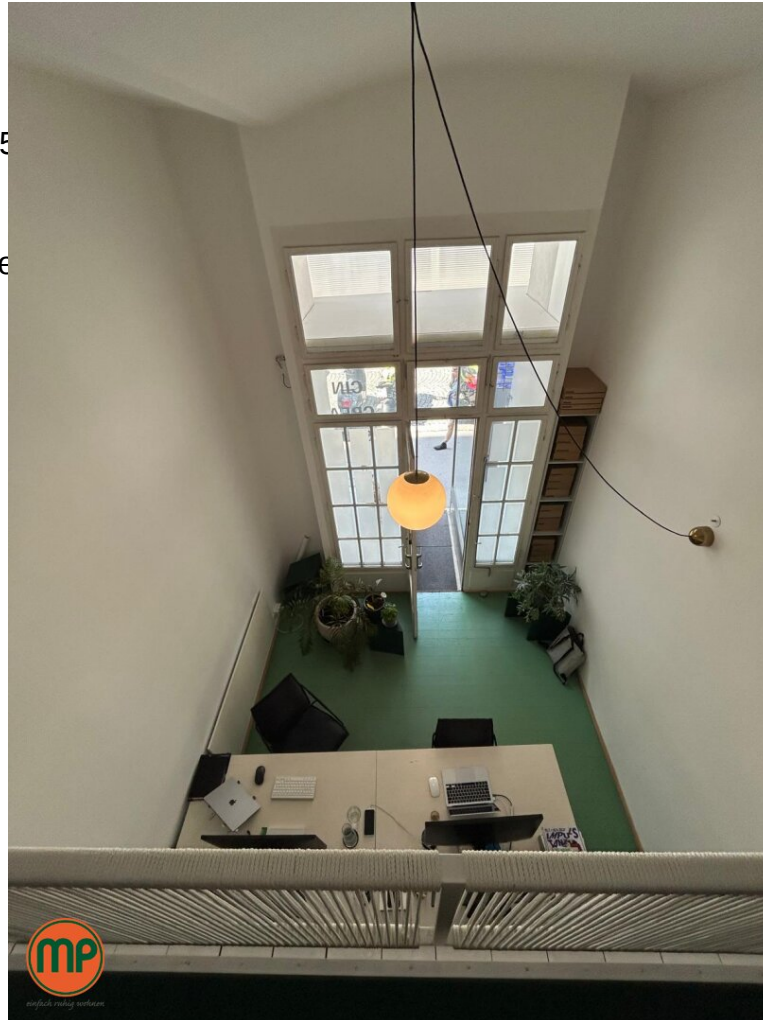
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33

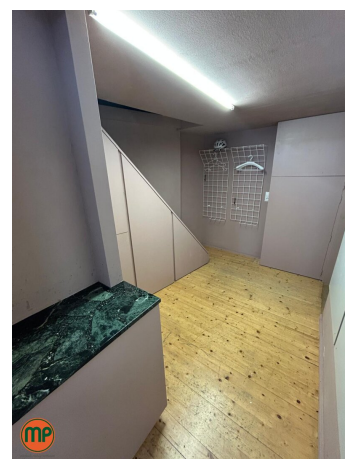
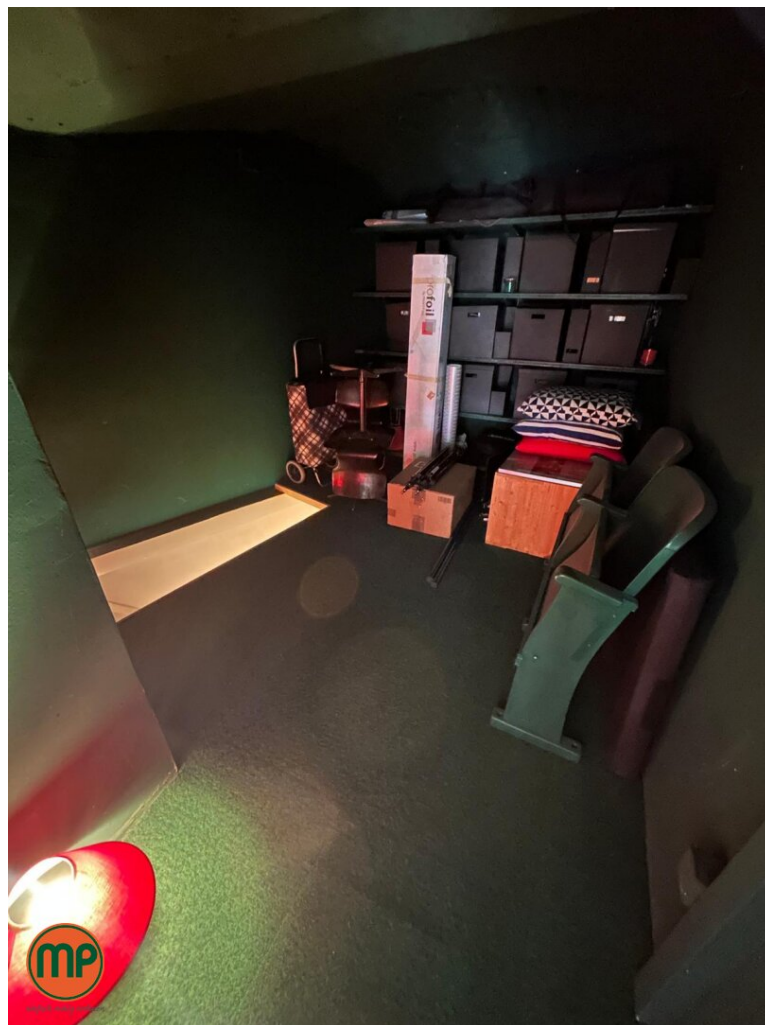
1050 Wien

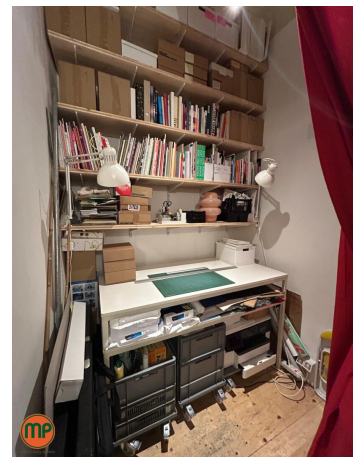
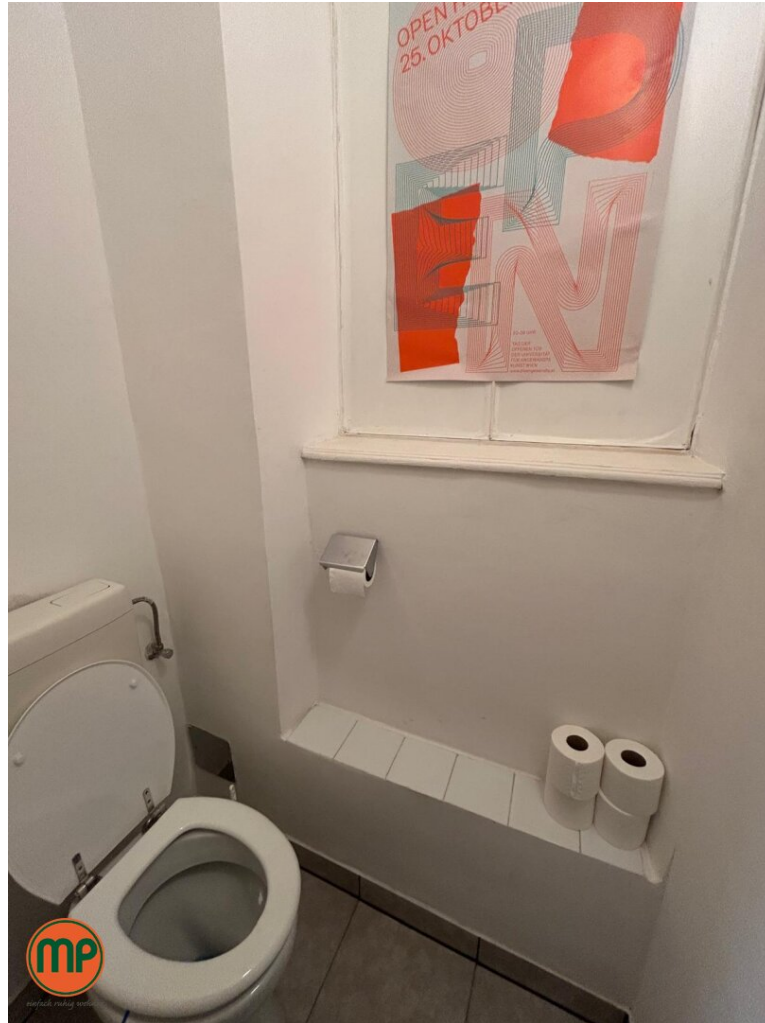
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

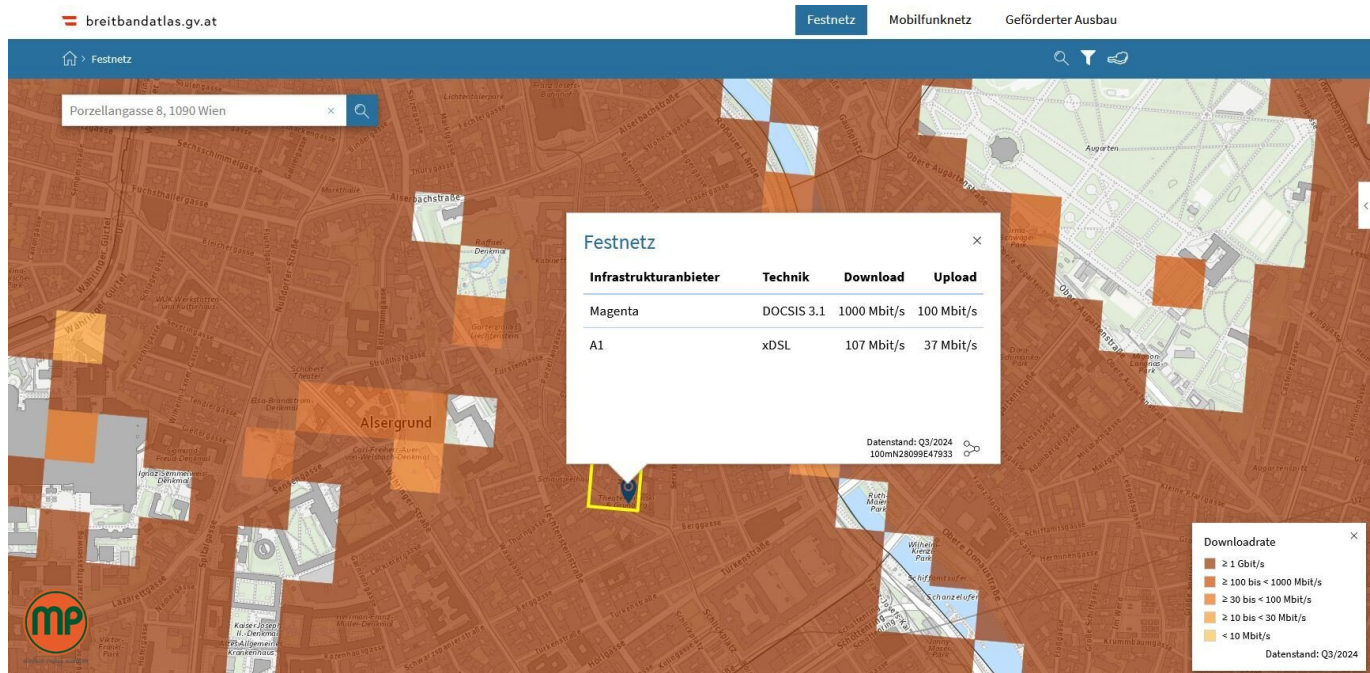
termin zur

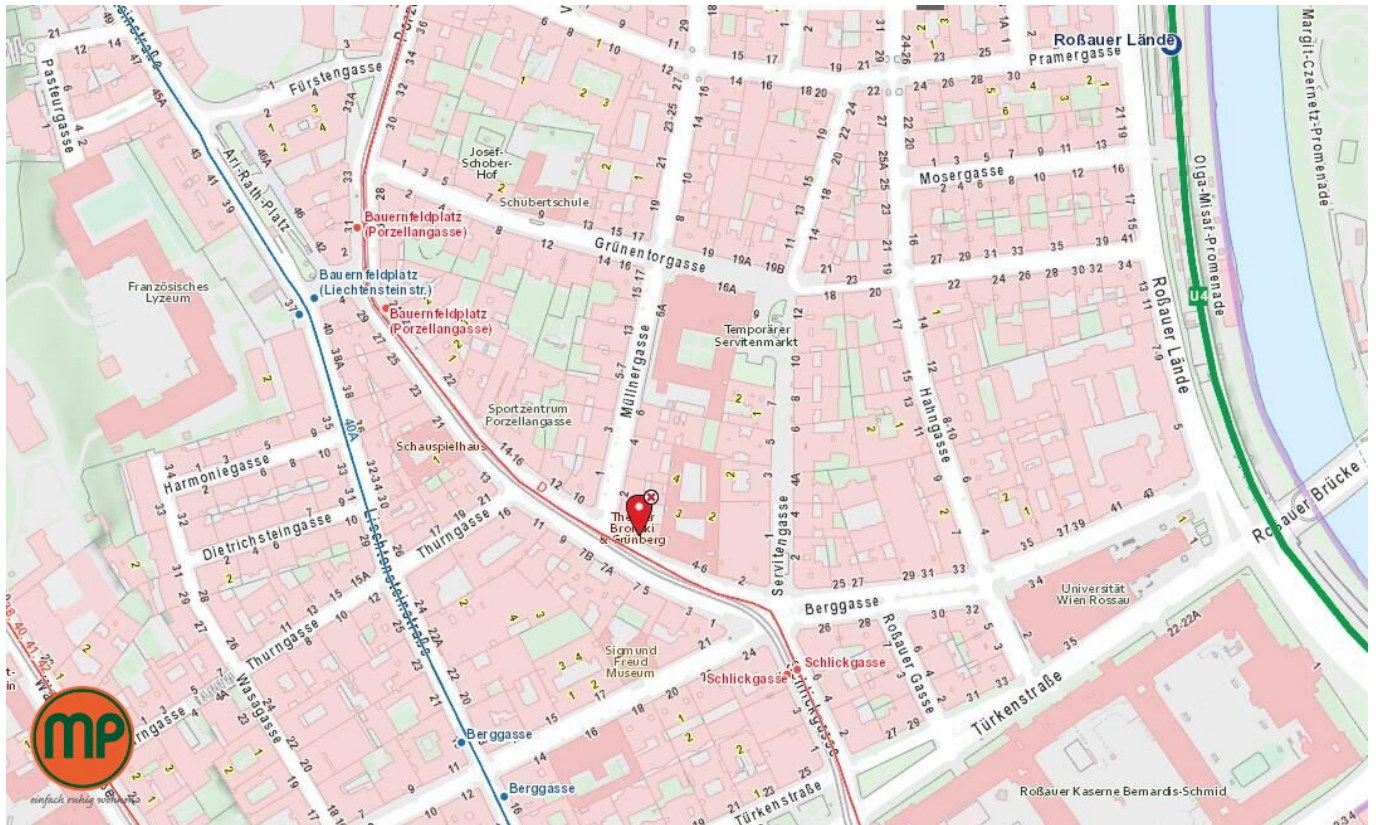


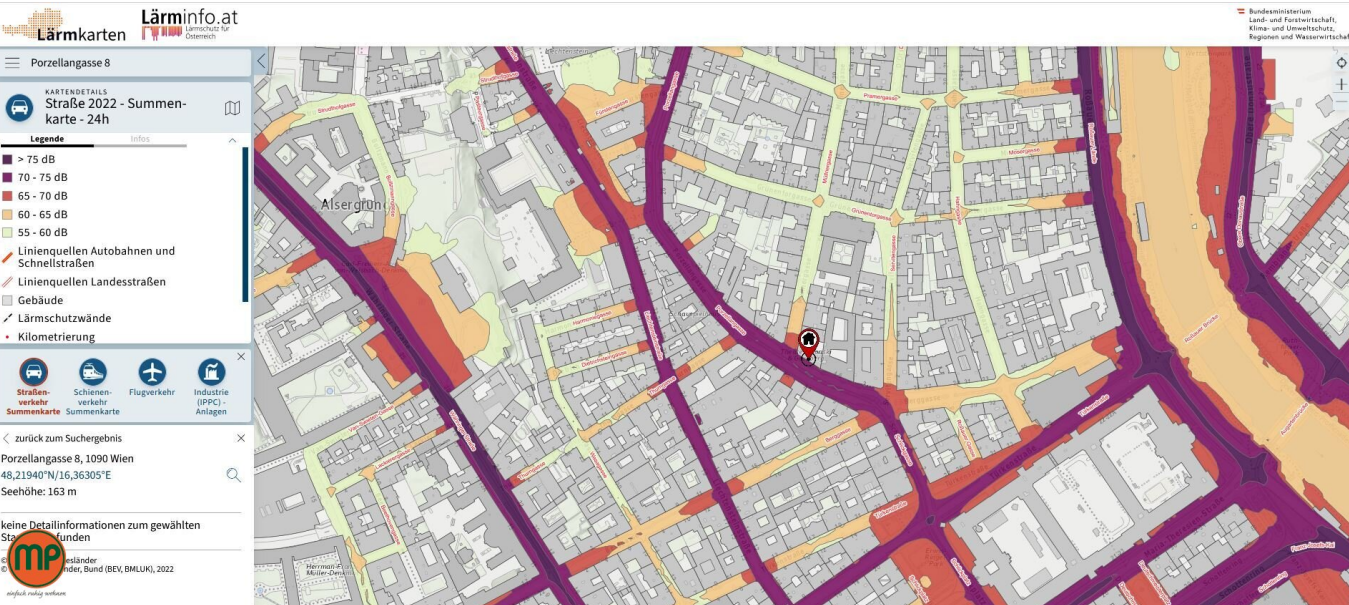




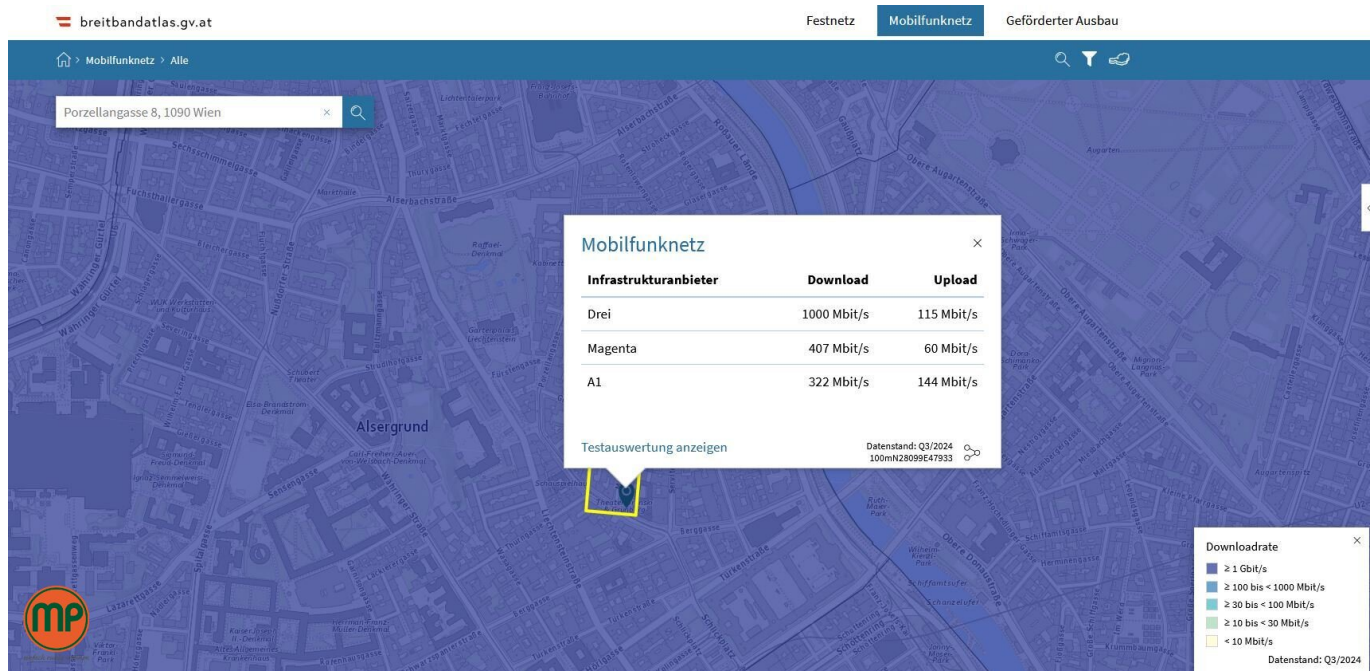


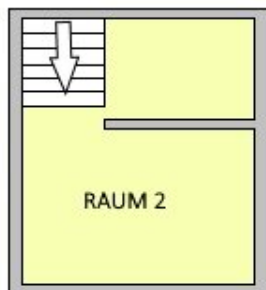




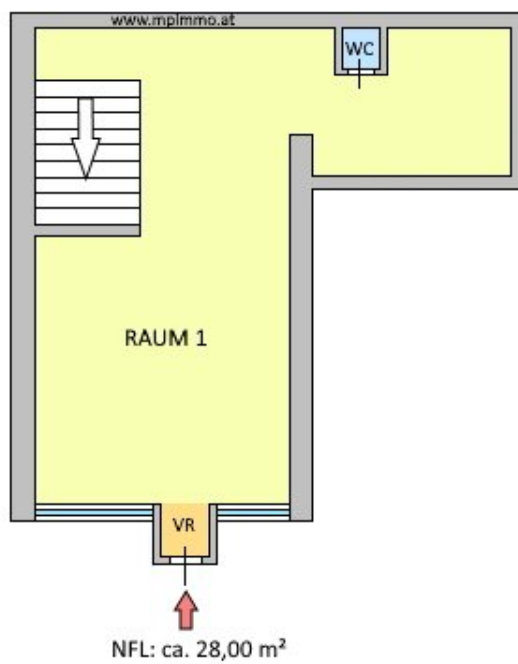








Plan nicht maßstabsgetreu!!!



Objektbeschreibung

LAGE:

Das geräumige Atelier befindet sich im Herzen des 9. Wiener Bezirks und überzeugt durch seine zentrale Lage.

INFRASTRUKTUR:

Dieses gepflegte Atelier bzw. Büro befindet sich in absoluter Bestlage des 9. Wiener Bezirks – **direkt straßenseitig zur beliebten Porzellangasse**. Die Gegend zählt zu den gefragtesten Lagen Wiens und besticht durch ihren urbanen, lebendigen Charakter. In unmittelbarer Umgebung trifft charmante Altbauarchitektur auf angesagte Lokale, kreative Konzepte und ein vielfältiges Publikum.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das **Lycée Français de Vienne**, außerdem punktet die Lage mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die Straßenbahnlinie D und die U-Bahnlinie U4 sind rasch erreichbar und verbinden Sie schnell mit der Innenstadt sowie anderen Bezirken.

Rund um die Porzellangasse finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen – perfekt für die Mittagspause oder den Austausch mit Kunden in angenehmem Ambiente. Für entspannte Auszeiten im Grünen bietet sich das nahegelegene **Gartenpalais Liechtenstein mit seiner prachtvollen Parkanlage** an.

Ob für kreative Arbeit, stilvolle Kundentermine oder als Rückzugsort für konzentriertes Schaffen – dieser Standort bietet eine **ideale Kombination aus Sichtbarkeit, Stil und Infrastruktur** im Herzen von Alsergrund.

AUSSTATTUNG:

Das straßenseitig gelegene Atelier/Büro befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Altbaus direkt an der beliebten Porzellangasse. Die große Auslage und der direkte Straßenzugang sorgen nicht nur für Sichtbarkeit, sondern auch für ein angenehmes, offenes Raumgefühl.

Bereits beim Betreten der Räumlichkeiten fällt das großzügige Ambiente auf – **hohe Decken und viel Tageslicht** verleihen dem Objekt eine beeindruckende Weite und schaffen eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre. Die Fläche wurde von den Vormietern modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Der erste, großzügige Raum bietet ausreichend Platz für **mindestens vier Arbeitsplätze** und eignet sich ideal als zentraler Arbeitsbereich oder offenes Atelier. Im hinteren Teil wurde der Raum effizient genutzt: **clever integrierte Stauraumlösungen** sorgen für Ordnung und Struktur, ohne die Offenheit zu beeinträchtigen.

Eine kleine **Teeküche**, ein **Waschbecken** sowie ein separates **WC** sind vorhanden. Zusätzlich steht eine kompakte Arbeitsfläche im rückwärtigen Bereich zur Verfügung – perfekt geeignet als **ruhiger Einzelarbeitsplatz**, Werkstattbereich oder Rückzugsort für kreative Prozesse.

Über eine interne Treppe gelangt man auf die zweite Ebene, die sich in zwei separat nutzbare Räume gliedert. Der erste Raum diente bisher als **Fotostudio/Shooting-Bereich**, kann aber ebenso als **Lagerfläche oder Ateliererweiterung** verwendet werden. Der zweite Raum eignet sich hervorragend als **Besprechungszimmer**, zusätzlicher Arbeitsplatz oder Rückzugsraum.

Die Beheizung erfolgt mittels **Elektroheizung**, was eine individuelle Steuerung ermöglicht.

Dieses Objekt ist ideal für **Freiberufler:innen, Kreative, kleine Agenturen oder Kunstschaffende**, die nach einem stilvollen, lichtdurchfluteten Raum mit Charakter suchen – und das in einer der angesagtesten Lagen des 9. Bezirks.

Bitte beachten Sie, dass der beigefügte Plan nicht maßstabsgetreu ist und der Bestandsplan nachgereicht wird.

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

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

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.