

**Zentrale Bürofläche in Wien Alsergrund: 2 Zimmer |
Erdgeschoß | Altbau | Ruhelage | Top-Anbindung**



Objektnummer: 4486

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1884
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,12
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	106,63 €
USt.:	10,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Repräsentative Altbau-Bürofläche mit Grünblick – 2-Zimmer-Objekt in ruhiger Innenhoflage

Diese rund 47 m² große Bürofläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wiener Altbaus und bietet eine ideale Kombination aus klassischem Charme, effizienter Raumaufteilung und ruhiger Arbeitsatmosphäre. Die Einheit ist **hofseitig** gelegen und blickt in einen begrünten Innenhof – ein besonderes Plus für konzentriertes Arbeiten oder diskrete Kundengespräche.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

- ca. **47 m² Nutzfläche**, optimal auf **zwei getrennte Räume** aufgeteilt. Perfekt geeignet für **Einzel- oder Teamarbeitsplätze, Praxisräume, Kanzlei** oder für **Beratungszwecke**.
- zusätzlich **separates Vorzimmer**, ideal als Warteraum oder Empfang nutzbar
- Getrennt begehbare Räume durch **zweiten Eingang** – optimal für zweites, separates Zimmer, als Mitarbeiter-Eingang oder Lagerfläche
- Ruhige Innenhoflage mit **angenehmem Raumklima**
- Optional **möbliert, teilmöbliert** oder **leerstehend** verfügbar
- Tageslicht durch Nordwest-Ausrichtung – besonders helle Räume am Nachmittag

Ausstattung & Zustand

- Objekt befindet sich in **sehr gutem Zustand**, zuletzt kaum genutzt
- **Renovierung ca. 2010**: Fenster, Böden, Bad, Küche, Therme
- **Badezimmer** mit Fenster und Badewanne
- Kompakte, voll ausgestattete Küche – ideal für Pausen oder Kund:innenbewirtung
- **Gas-Etagenheizung**

Besondere Vorteile

- **Offiziell als Büro gewidmet** – sofortige Nutzung als Arbeitsraum möglich
- **Zweiter Eingang über Stiege 1** vorhanden (derzeit verschlossen, reaktivierbar): ermöglicht separaten Zugang über den rückwärtigen Raum.
- Repräsentative Glastürverbindung (2023) zwischen den beiden Haupträumen

Fazit

Eine attraktive, ruhige und funktionale Bürofläche mit Altbau-Flair – ideal für Unternehmer:innen, Freiberufler:innen oder Kanzleien, die zentral arbeiten und dabei ein angenehmes Arbeitsumfeld schätzen.

Der attraktive Kaufpreis bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, eine Bürofläche in Top-Lage zu erwerben!

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: EUR 279.000,-

BETRIEBSKOSTEN: EUR 167,11 inkl. USt. pro Monat

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986) zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

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