

**Dieses Büro ist ein Statement - Eine ganze Etage in
prestigeträchtiger Lage beim Schottentor!**



Hausansicht

Objektnummer: 6653/809

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1872
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.077,26 m ²
Bürofläche:	1.077,26 m ²
Zimmer:	20
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 111,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaltmiete (netto)	24.776,98 €
Kaltmiete	30.208,13 €
Betriebskosten:	5.431,15 €
USt.:	6.041,63 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

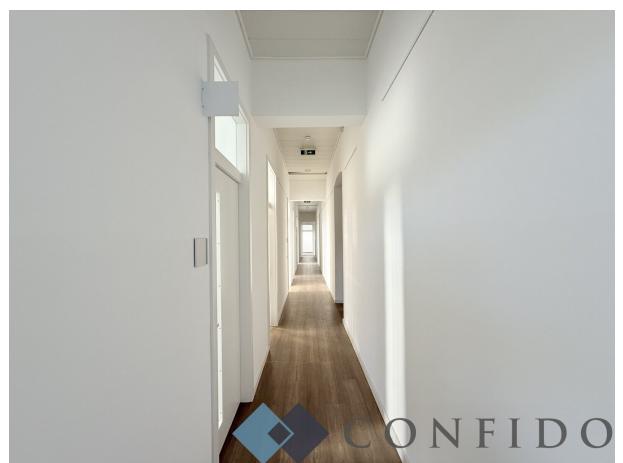
Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

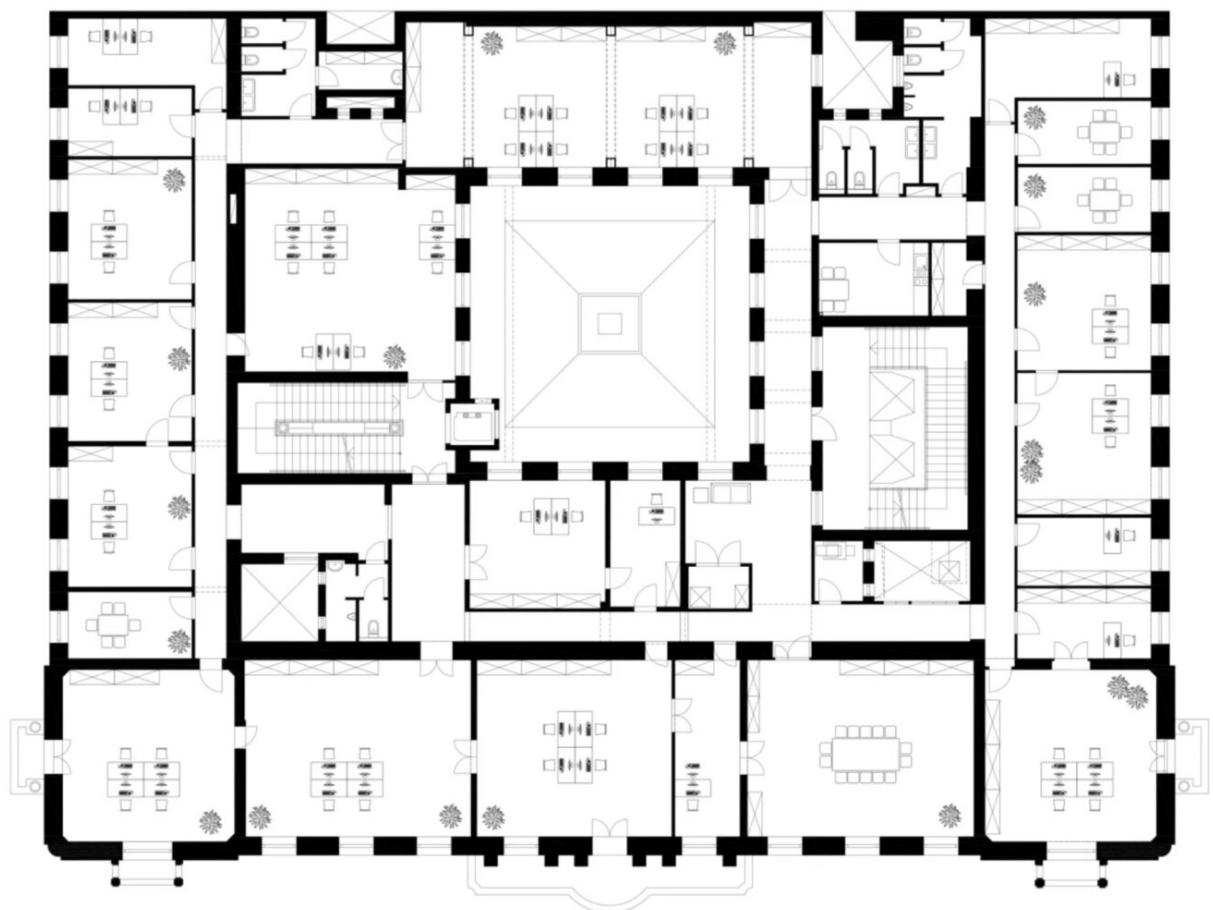
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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









Objektbeschreibung

Inmitten des **historischen 1. Bezirks**, umgeben von den **prachtvollen Fassaden der Wiener Ringstraße** und nur wenige Schritte von der **U2-Station Schottentor** entfernt, öffnet sich die Tür zu einem Büro, das **mehr ist als nur ein Arbeitsplatz**. Hier verschmelzen die **Eleganz eines Jahrhundertwendedhauses** mit den **Annehmlichkeiten moderner Büroinfrastruktur**.

Beim **Betreten der rund 1.077 Quadratmeter** großen Etage empfängt Sie eine Atmosphäre von **Weite und Helligkeit**. Hohe Decken von über **vier Metern**, **einzigartige Stuckatur**, **großzügige Fensterfronten** und eine **durchdachte Raumaufteilung** schaffen ein Arbeitsumfeld, das **inspiriert und motiviert**. Fast alle Räume sind vom **zentralen Gang** aus **zugänglich**, was Flexibilität in der Nutzung ermöglicht – von **konzentrierten Einzelarbeitsplätzen** bis hin zu **weitläufigen Konferenz- und Teamflächen**.

Ein besonderes Highlight ist der **elegante Südwest-Balkon**, der vom Konferenzraum aus betreten werden kann. Von hier aus eröffnet sich ein **einzigartiger Blick auf die Votivkirche**, den Sigmund-Freud-Park und die ehrwürdige Universität Wien – ein Ausblick, der jeden Arbeitstag bereichert und Gästen wie Mitarbeitern gleichermaßen in Erinnerung bleibt.

Auch in puncto Komfort wurde an alles gedacht. **Klimaanlage (fan coil)** und **elektrisch gesteuerter, innenliegender Sonnenschutz** sorgen das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen. Die Büros sind mit **weichem Teppichboden** ausgestattet, während in den **Allgemeinbereichen edles Parkett** für ein stilvolles Ambiente sorgt. Die **IT-Verkabelung ist vorhanden**, die Beleuchtung arbeitsplatzgerecht konzipiert, und die Beheizung erfolgt über eine **moderne Fernwärme-Zentralheizung**.

Der **großzügige Küchenbereich** lädt zu **entspannten Pausen oder informellen Besprechungen** ein. Ausgestattet mit **Geschirrspüler**, **Kühlschrank** und **separatem Gefrierschrank**, bietet er alles für die kleine Erfrischung zwischendurch. Die **Sanitärräume sind hochwertig gestaltet** und verfügen über Doppelwaschbecken und **separate Anlagen für Damen, Herren sowie Mitarbeiter**.

Diese **Bürofläche ist ein Statement**. Sie verbindet die **Strahlkraft eines repräsentativen Standorts** mit der **Funktionalität und Technik, die modernes Arbeiten** erfordert.

Auflistung der Räumlichkeiten:

- 8x Einzelbüros mit einer Fläche von rund 14 m² bis 23 m²
- 7x Büros mit einer Fläche von rund 28 m² bis 48 m²

- 5x Konferenz-/Großraumbüro mit einer Fläche von rund 55 m² bis 94 m²
- 2x Abstell-/Kopierraum
- 1x Mitarbeiterküche rund 28 m²
- 3x Sanitärräume

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap