

**„Repräsentatives Altbau-Büro mit Stil – nahe dem Wiener
Schwarzenbergplatz“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24116

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gußhausstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	215,62 m²
Nutzfläche:	215,62 m²
Gesamtfläche:	215,62 m²
Bürofläche:	215,62 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaltmiete (netto)	3.385,00 €
Kaltmiete	3.999,00 €
Miete / m²	15,70 €
Betriebskosten:	487,37 €
USt.:	799,80 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

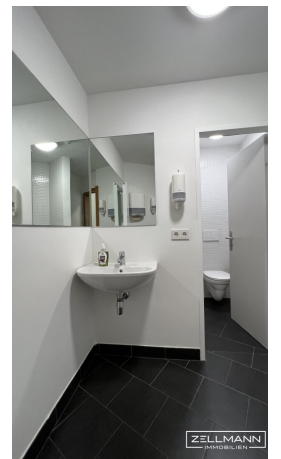
H +43 699 15 15 22 00

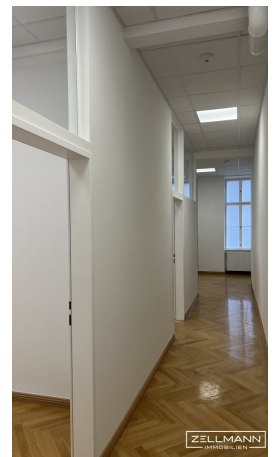
Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

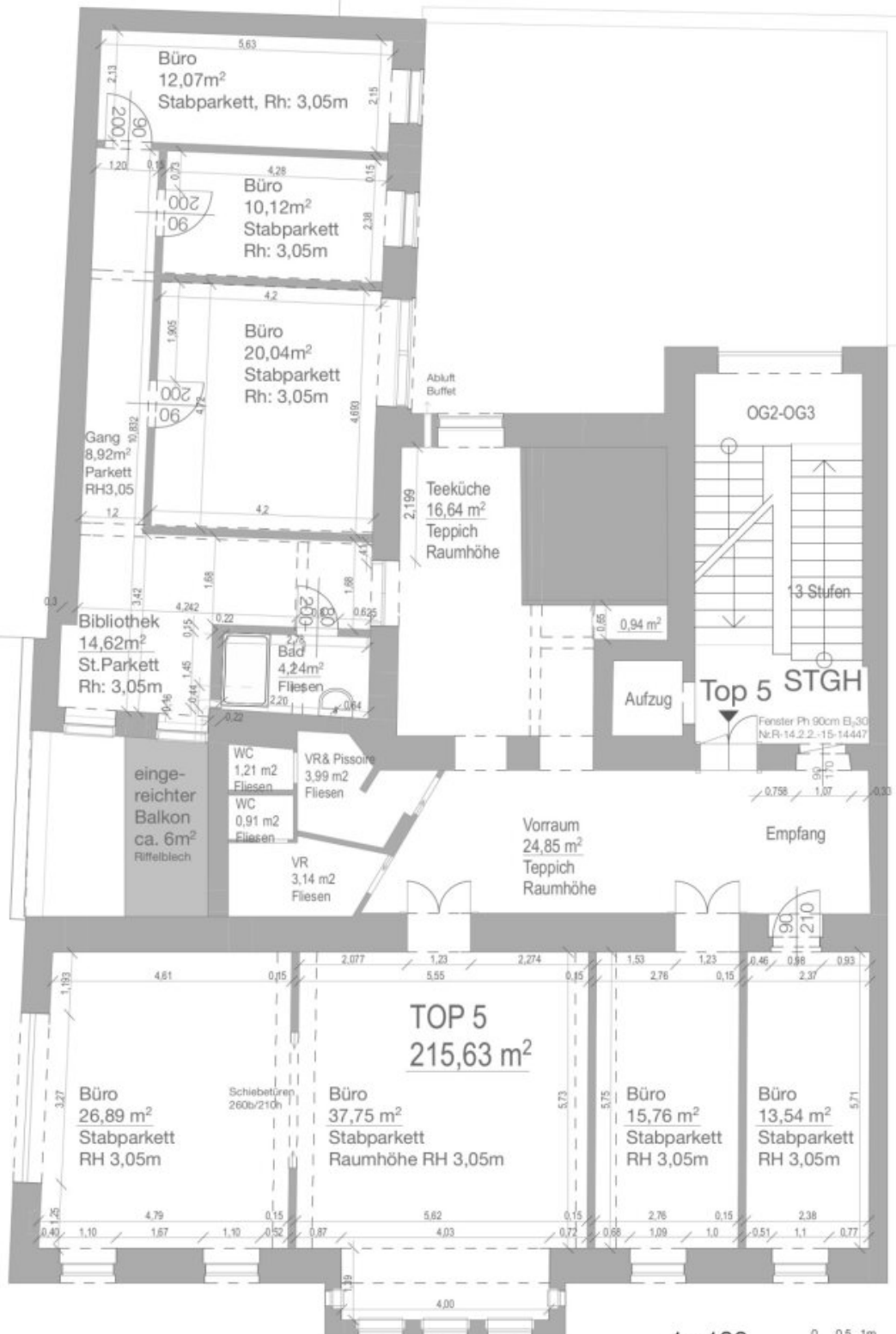
gungstermin zur











1 : 100



Objektbeschreibung

Eleganz trifft Funktion – Repräsentatives Büro nahe dem Wiener Schwarzenbergplatz

Diese großzügige, hochwertig modernisierte Altbaufläche vereint **klassische Wiener Architektur** mit **zeitgemäßer Ausstattung** auf eindrucksvolle Weise.

Nur wenige Schritte vom **Schwarzenbergplatz** entfernt, erwartet Sie hier eine **Büro- oder Praxisadresse der Extraklasse** – in ruhiger Lage, mit idealer Erreichbarkeit und einem stilvollen Ambiente, das Eindruck hinterlässt.

Die Räumlichkeiten liegen im **1. Liftstock eines repräsentativen Stilaltbaus** und bieten auf rund **216 m² Nutzfläche** sieben helle Zimmer mit **Raumhöhen von über 3 Metern**, **Stuckdecken**, **Flügeltüren** und einem charmanten **Südbalkon**. Dank **hochwertiger Klimatisierung**, **DV-Verkabelung** und einer modernen **Einbauküche** eignet sich die Immobilie perfekt für **Kanzleien**, **Praxen** oder **gehobene Agenturflächen**, die Wert auf **Prestige, Funktion und Komfort** legen.

Ausstattung & Highlights

- Gesamtnutzfläche: ca. 215,6 m²
- 7 Räume, davon mehrere zentral begehbar
- Hochwertiger **Stabparkettboden**, teils Teppich
- **Teeküche** mit Fenster (ca. 16,6 m²)
- **2 Toiletten** + Abstellraum
- **Klimaanlage**, Alarmanlage
- **Balkon (ca. 6 m²)** mit Südausrichtung
- **Patchverkabelung / EDV-Kanäle**
- **Personenlift**
- **U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnnähe**

Lage & Umgebung

Die Gußhausstraße liegt im Herzen des **vierten Bezirks**, nur wenige Schritte vom **Schwarzenbergplatz**, der **TU Wien**, dem **Belvedere** und der **Innenstadt** entfernt. Beste öffentliche Anbindung mit **U1, U2, U4 Karlsplatz, Straßenbahn D / 71 / 2**, Buslinien und Bahnanschluss (Wien Hauptbahnhof). Nahversorgung, Gastronomie, Banken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Mietkonditionen

- **Gesamtmieta (inkl. USt):** € 4.798,80 / Monat

(Miete € 3.385 + BK € 487,37 + Sonstiges € 46,88 + Lift € 79,75 + 20 % USt € 799,80)

- **Kautien:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.
- **Mietdauer:** unbefristet
- **Verfügbarkeit:** sofort

Grundriss

Der beiliegende **Plan (Top 5)** zeigt die durchdachte Raumaufteilung: ein großzügiger Empfangsbereich, mehrere Büroräume unterschiedlicher Größe (ca. 10–38 m²), eine Bibliothek, eine Teeküche, zwei getrennte WCs und ein Balkon. Die Gesamtfläche beträgt laut Plan **215,63 m²**.

Besonderheiten

- Repräsentatives Altbaufair mit modernem Komfort
- Unbefristetes Mietverhältnis
- Hochwertige technische Ausstattung
- Zentrale, aber ruhige Lage
- Perfekt geeignet für Kanzleien, Praxen oder Agenturen

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf **persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau**. Jede Besichtigung ist **unverbindlich** und findet in **entspannter Atmosphäre** statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der **Übergabedokumentation** bis zur **Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern**. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – **auch nach Vertragsabschluss**.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine **ermäßigte** Provision in Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap