

**Bestlage Palais Kolin! Modernes, exklusives Büro mit  
Terrasse bei Schottenring in U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 3864**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1872                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 116,06 m²            |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 116,06 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,58 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,88               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 790.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 6.806,82 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 298,27 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 76,55 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

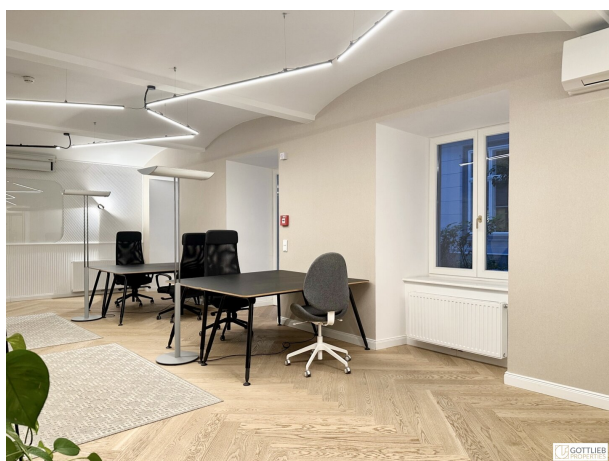
### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

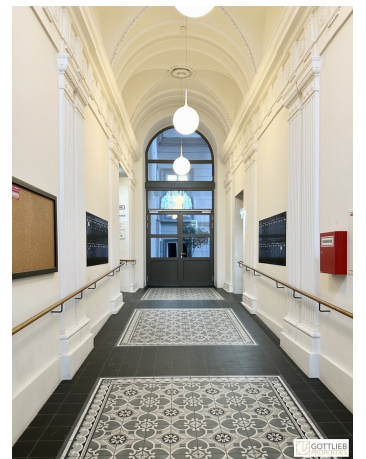
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt im historischen Palais Kolin mit schön gegliederter Fassade dieses moderne, loftartige Büro. Das **im Jahre 1872 erbaute, repräsentative Gebäude nahe der Börse**, dem Schottenring und der Votivkirche wurde **im Jahre 2018 hochwertig und umfassend saniert**. Ein **Concierge-Service** sowie ein exklusives **Fitness-Studio mit Umkleiden** komplettieren das Angebot.

Das Büro befindet sich **im Erdgeschoss in den ruhigen Innenhof gerichtet** und beinhaltet **zwei getrennt begehbare Bürozimmer inklusive Besprechungsraum**, eine Küche, eine Toilette sowie **eine kleine Terrasse**. **Der Innenhof ist direkt vom loftartigen Bürozimmer aus begehbar**.

Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Der **Grünblick aus den großen Fenstern** sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lässt Sie den Trubel der Stadt vergessen. Die **hochwertigen Materialien** sowie der loftartige Grundriss verleihen dem Büro ein modernes und professionelles Erscheinungsbild.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Einbauküche sowie eine **Klimaanlage** sorgen für maximalen Komfort und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Ob als Büro für Ihr Unternehmen oder als Praxis für Ihre medizinische Tätigkeit - hier haben Sie alle Möglichkeiten.

- + Ruhelage
- + Erdgeschoss hofseitig
- + ca. 8,70 m<sup>2</sup> Terrasse
- + ca. 116 m<sup>2</sup> Bürofläche
- + ca. 63,78 m<sup>2</sup> loftartiges Bürozimmer
- + ca. 28,75 m<sup>2</sup> Besprechungszimmer
- + ca. 5,90 m<sup>2</sup> Küche
- + separate Toilette
- + Vorraum

## **Ausstattung**

### **+ Klimaanlage**

- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesen in den Nassräumen
- + komplett ausgestattete Einbauküche mit Siemens Geräten
- + Sicherheitstüre Widerstandsklasse III mit Reed-Kontakten
- + Vorbereitung für Alarmanlage vorgesehen
- + Fahrrad-Abstellraum

### **+ Fernwärme**

### **+ Fitnesscenter mit Umkleiden**

### **+ Concierge-Service**

## **Verkehrsanbindung**

Die außergewöhnliche Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung:

- + Straßenbahn-Linien 1, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 71 und D
- + Autobus-Linien 1A und 40A
- + U-Bahn-Linien U2 und U4

## **Lage und Infrastruktur**

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen und Ihren Mitarbeitern, schnell und bequem zu Ihrem Büro/Praxis zu gelangen. Auch für Ihre Kunden ist die Anreise problemlos und komfortabel. In der direkten Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Weiters befinden sich in fußläufiger Umgebung dieses Büros mehrere Schulen, die Medizinische Universität Wien, Apotheken, Parkanlagen im Votivpark und vieles mehr. Restaurants, Bars und Biergärten, wie z.B. im Servitenviertel, insbesondere auch die bekannte Servitengasse, sind ebenso fußläufig zu erreichen.

Auch kulturell hat Alsergrund mit der Volksoper Wien, dem Theater Bronsky und Grünberg, dem Schauspielhaus oder dem WUK einiges zu bieten. Die Votivkirche und die Servitenkirche, das Josephinum, das Palais Liechtenstein oder das Sigmund Freud Museum befinden sich ebenso in fußläufiger Umgebung und sind immer einen Besuch wert.

Ab dem 17. Jahrhundert entwickelte sich mit der Errichtung des barocken Servitenklosters und seiner prominenten Kirche dieses idyllische Viertel Wiens zu einem Zentrum mit Handwerkskunst, Kultur und Genuss. Heute zählt dieses Grätzl, das sich seinen unverwechselbaren Charakter und Charme erhalten konnte, zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens mit zahlreichen Büro- und Verwaltungsgebäuden.

## **Sonstiges**

**Das Büro ist vollständig möbliert und kann bei Bedarf auch unmöbliert übergeben werden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap