

## **elegantes 6 Zimmerbüro mit Klimaanlage im noblen 13. Bezirk**



**Objektnummer: 21327041**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kupelwiesergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	198,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	198,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 159,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,20
Kaltmiete (netto)	3.408,18 €
Kaltmiete	3.966,62 €
Betriebskosten:	558,44 €
USt.:	793,33 €
Provisionsangabe:	

9.519,89 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**



Mitglied des  
immobilienring.at

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur







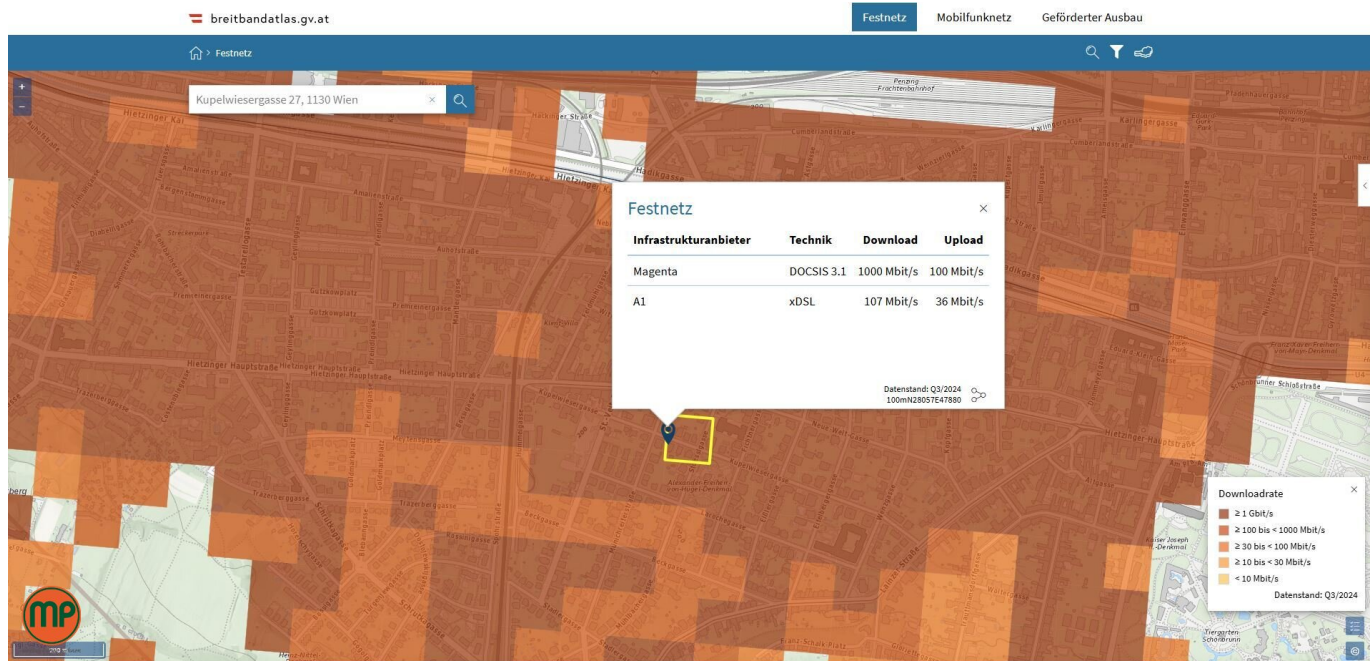


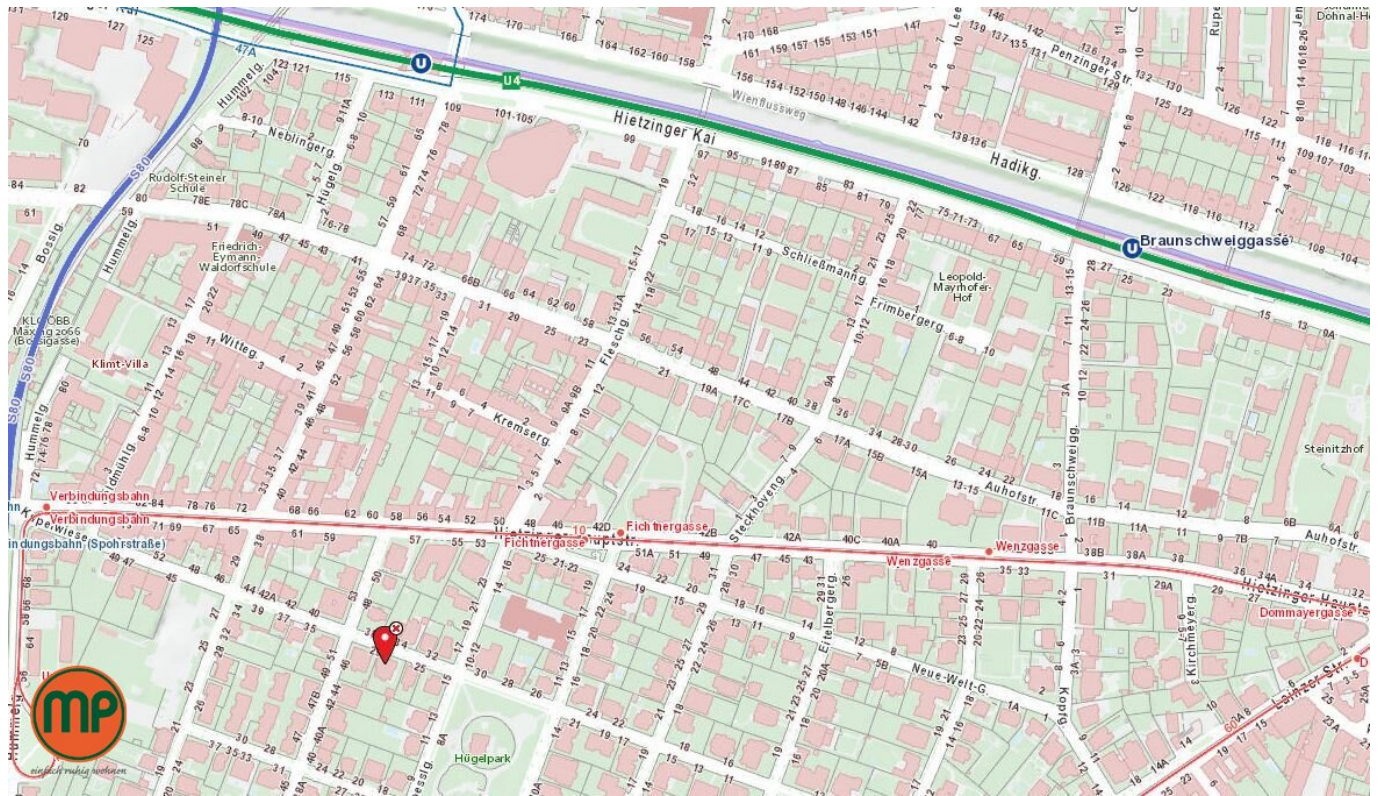




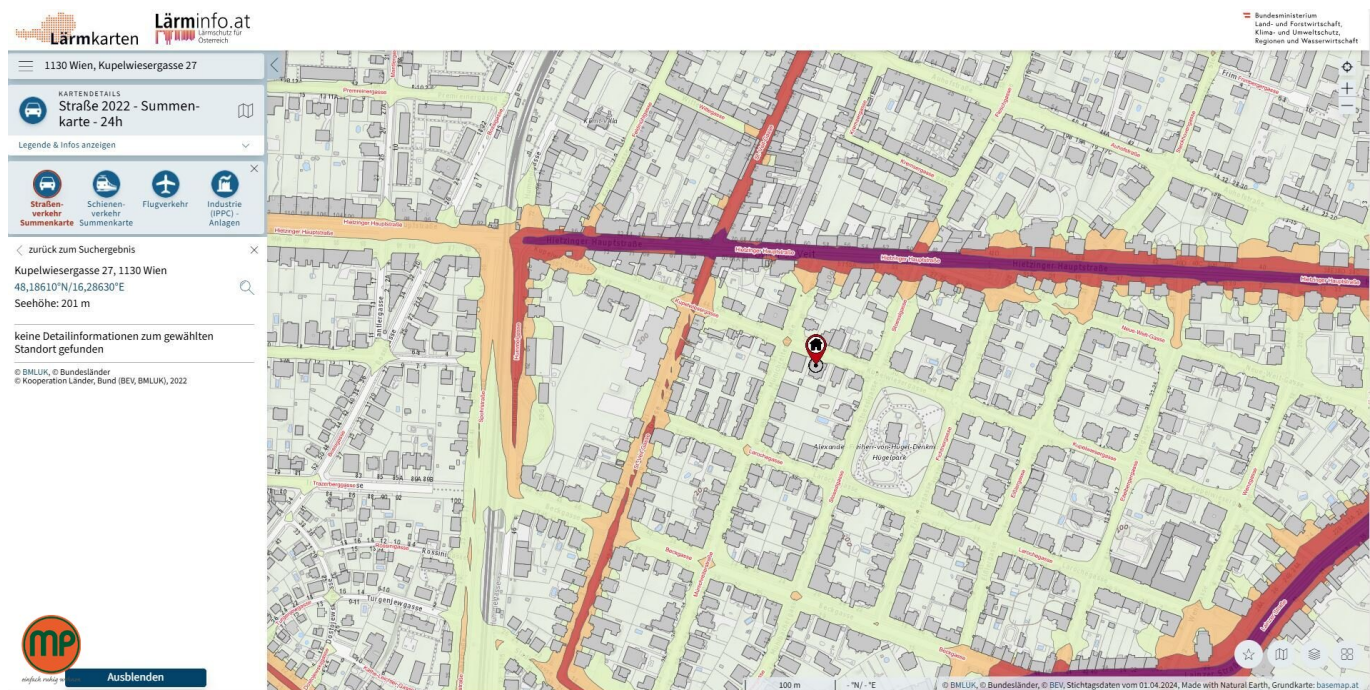


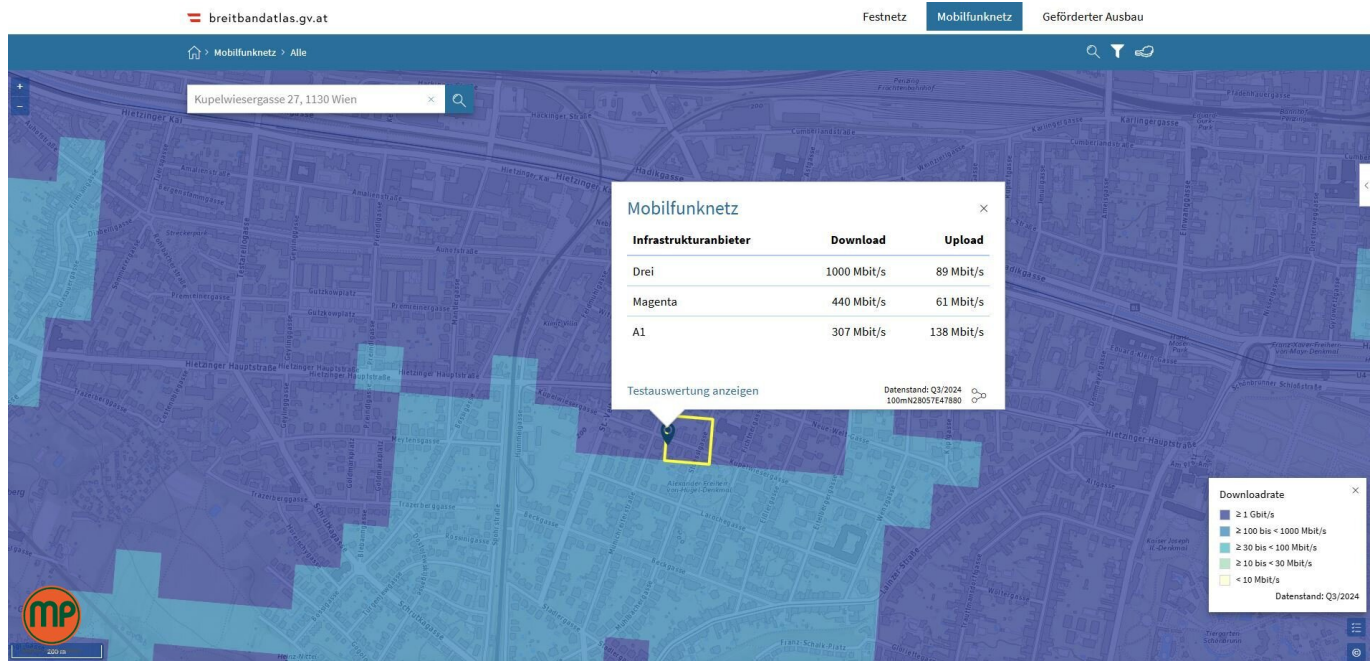














## Objektbeschreibung

### LAGE:

In unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn wird dieses repräsentative und hochwertig sanierte Büro zur Vermietung angeboten.

### INFRASTRUKTUR:

Dieses exklusive Büro im 13. Wiener Gemeindebezirk besticht durch historische Eleganz, ein ruhiges Umfeld und eine unvergleichliche Atmosphäre für anspruchsvolle Unternehmen.

Hietzing gilt seit jeher als eine der exklusivsten Lagen Wiens – geprägt von herrschaftlichen Villen, grünen Alleen und einem besonderen Sinn für Qualität und Diskretion.

Diese Lage bietet alles, was anspruchsvolle Unternehmen schätzen: eine repräsentative Umgebung, ein kultiviertes Umfeld und die perfekte Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und wohltuender Gelassenheit.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegter Architektur, weitläufigen Grünflächen und einem gewachsenen Grätzlcharakter, der Tradition und Moderne harmonisch verbindet.

In unmittelbarer Nähe laden der weitläufige Schlosspark Schönbrunn sowie das Erholungsgebiet Roter Berg zu einer Pause im Grünen ein – eine seltene Qualität im geschäftigen Stadtleben. Zugleich ermöglicht die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit der U4, mehreren Straßenbahn- und Buslinien eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu bedeutenden Wirtschaftszentren.

Das Umfeld überzeugt darüber hinaus durch ein vielseitiges Angebot an gehobener Gastronomie, charmanten Boutiquen und gepflegten Nahversorgern.

### AUSSTATTUNG:

Repräsentative Bürofläche in historischem Altbau: Auf ca. 199 m<sup>2</sup> verbinden sich Stil, Eleganz und modernes Arbeitsumfeld zu einem exklusiven Geschäftssitz.

Im 1. Stock, ohne Lift, empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der als zentraler

Verteiler zu vier der insgesamt sechs Räume dient. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch beeindruckende Raumhöhen, kunstvollen Stuck, historische Flügeltüren und hochwertigen Parkettboden aus – Merkmale, die dem Büro seine unverwechselbare Altbau-Atmosphäre verleihen.

Die vielseitige Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten: Einzel- oder Doppelbüros, Besprechungsräume, Konferenzbereiche oder Empfangszonen lassen sich problemlos integrieren. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Arbeitsbereiche und schaffen eine angenehme, produktive Atmosphäre. In mehreren Räumen ist bereits eine Klimaanlage installiert.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche und WC; ein separates Gästebad mit Handwaschbecken ist entlang des Eingangsbereichs vorhanden – ideal für Mitarbeiter und Besucher. Zwei Abstellräume bieten ausreichend Platz für Akten, Büromaterial oder IT-Ausstattung.

Die voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein und kann für Pausen genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist der charmante Balkon, der an die Küche angrenzt – ein ruhiger Rückzugsort, der für kleine Pausen zusätzlichen Komfort bietet.

Diese Bürofläche verbindet Großzügigkeit, klassische Altbausubstanz und modernen Komfort und eignet sich perfekt für Unternehmen, Kanzleien oder Agenturen, die Wert auf ein repräsentatives Ambiente legen.

Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Ein Garagenplatz ist im Mietpreis inkludiert.

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

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.

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

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.