

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



**Objektnummer: 24301**

**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:              | <b>D</b> 108,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,41                |
| Kaltmiete (netto)             | 2.587,50 €                   |
| Kaltmiete                     | 3.201,50 €                   |
| Miete / m²                    | 12,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 487,37 €                     |
| Heizkosten:                   | 120,00 €                     |
| USt.:                         | 664,30 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



gungstermin zur

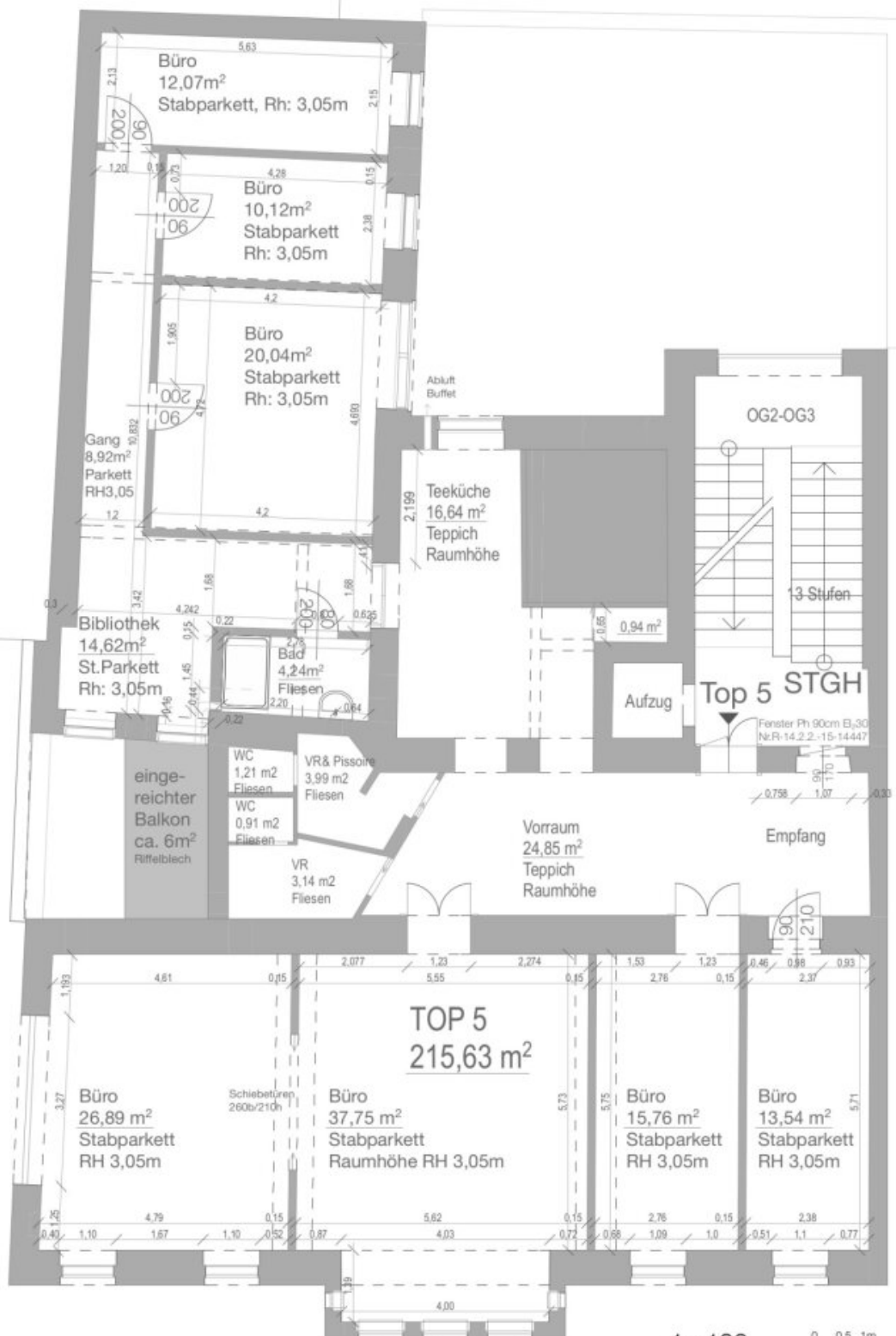












1 : 100

0 0,5 1m 2m 3m

## Objektbeschreibung

### Eleganz trifft Funktion – Repräsentatives Büro nahe dem Wiener Schwarzenbergplatz

(Miete auch unbefristet möglich)

Diese großzügige, hochwertig modernisierte Altbaufäche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 7 Räume, davon mehrere zentral begehbar
- Hochwertiger **Stabparkettboden**, teils Teppich
- **Teeküche** mit Fenster (ca. 16,6 m<sup>2</sup>)
- **2 Toiletten** + Abstellraum
- **Klimaanlage**, Alarmanlage
- **Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)** 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

- **Nettomiete unbefristet: 3.450,-**
- **Nettomiete auf 5 Jahre befristet: 2.587,50**
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.
- **Mietdauer:** befristet oder unbefristet möglich
- **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 möglich
- 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.

## 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