

**THE BRICKS - INDUSTRIAL STYLE OFFICE -  
CHARMANTES BACKSTEINHAUS - EINZIGARTIGER  
RAUM FÜR KREATIVITÄT - DIREKT AN DER LINKEN  
WIENZEILE - NÄHE U4/U6 - 3 ETAGEN**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4919**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	407,41 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	387,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.560,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.990,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +436701978445

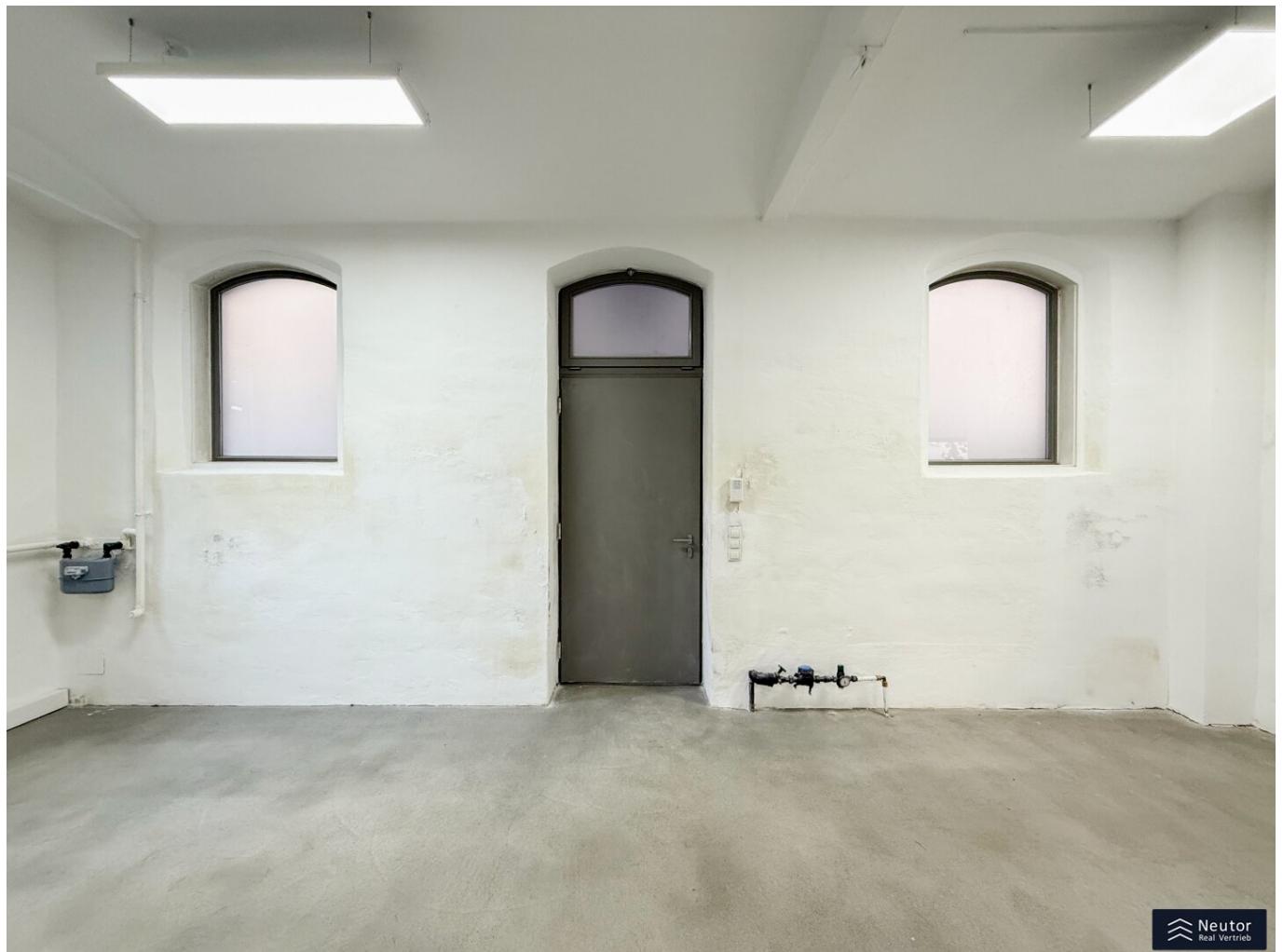
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





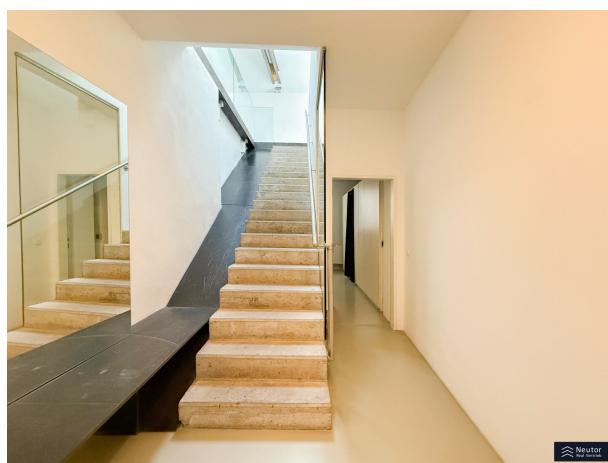






 Neutor  
Real Vertrieb



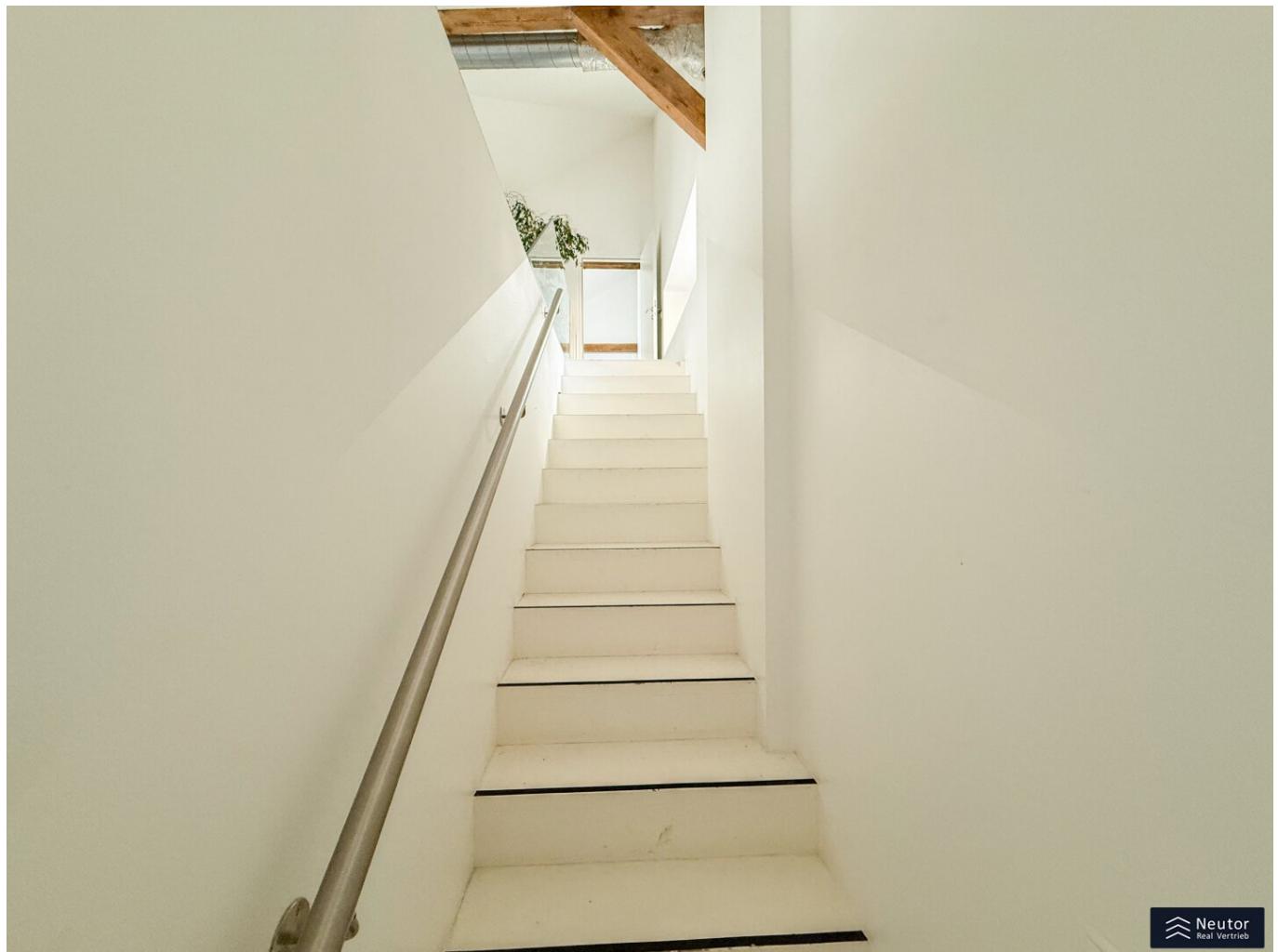




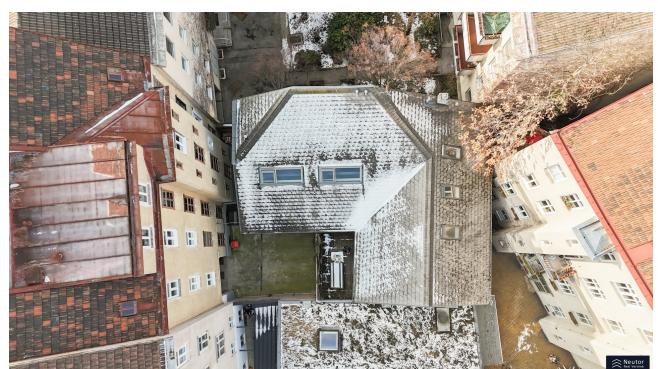
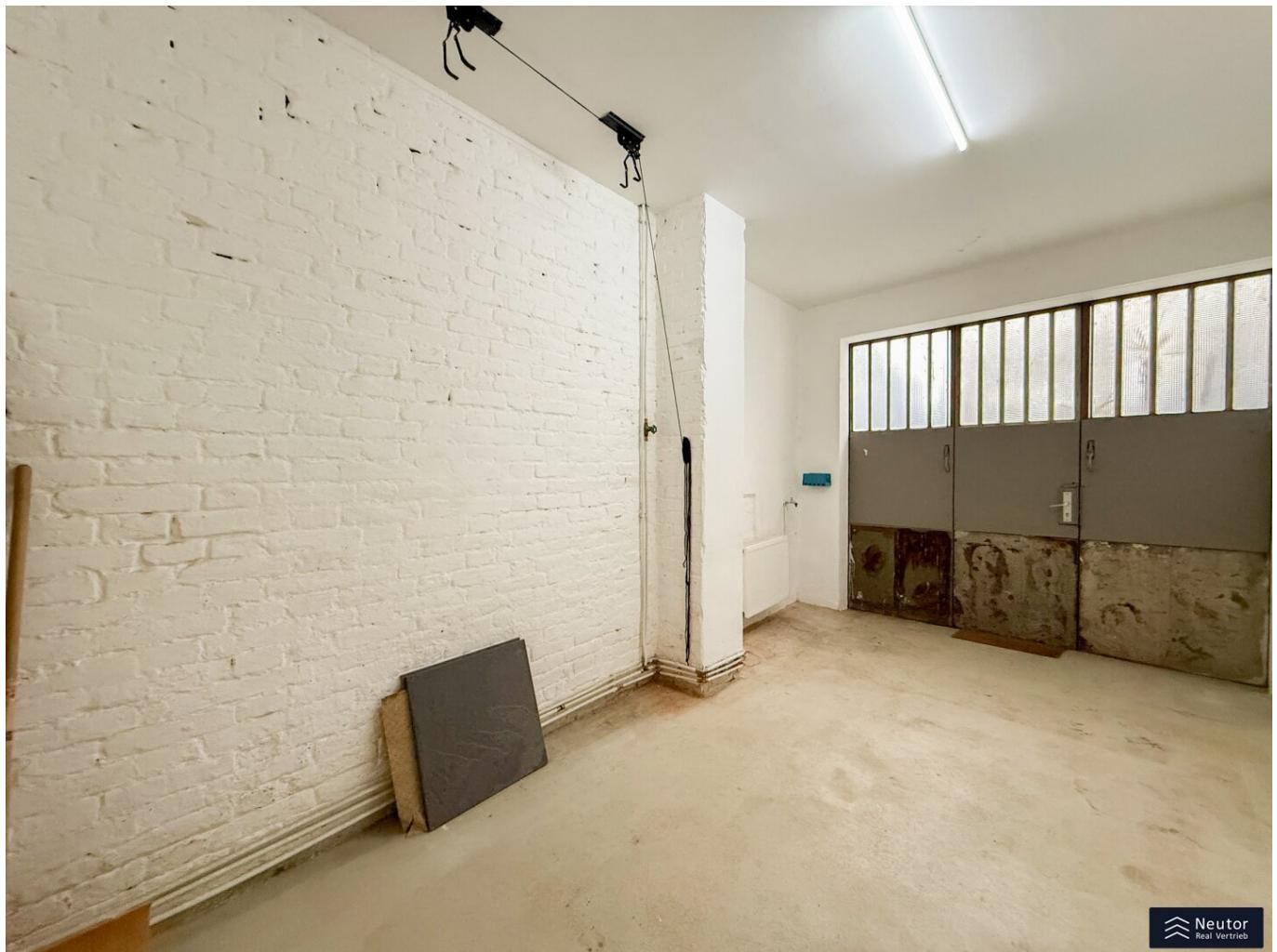


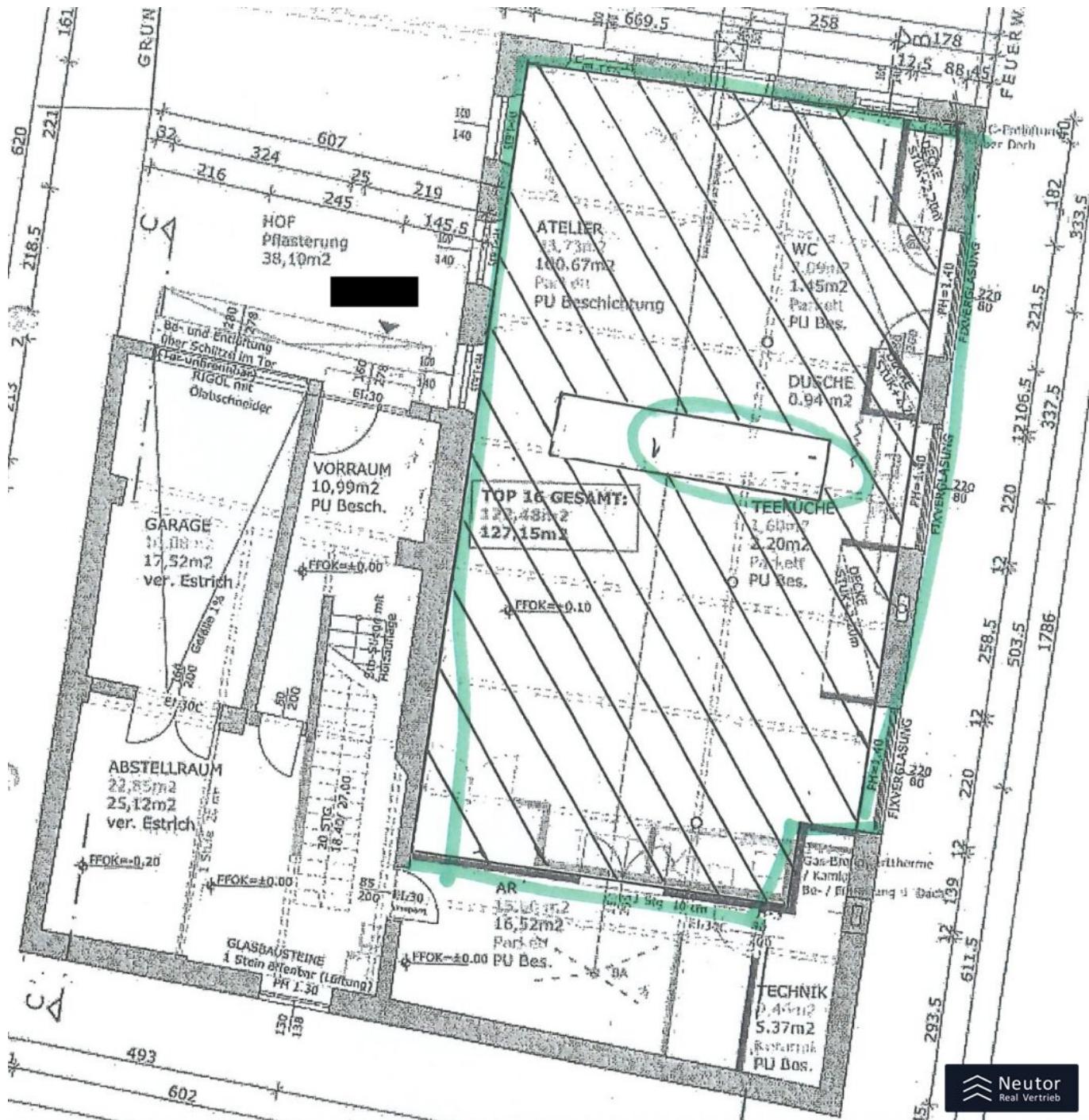


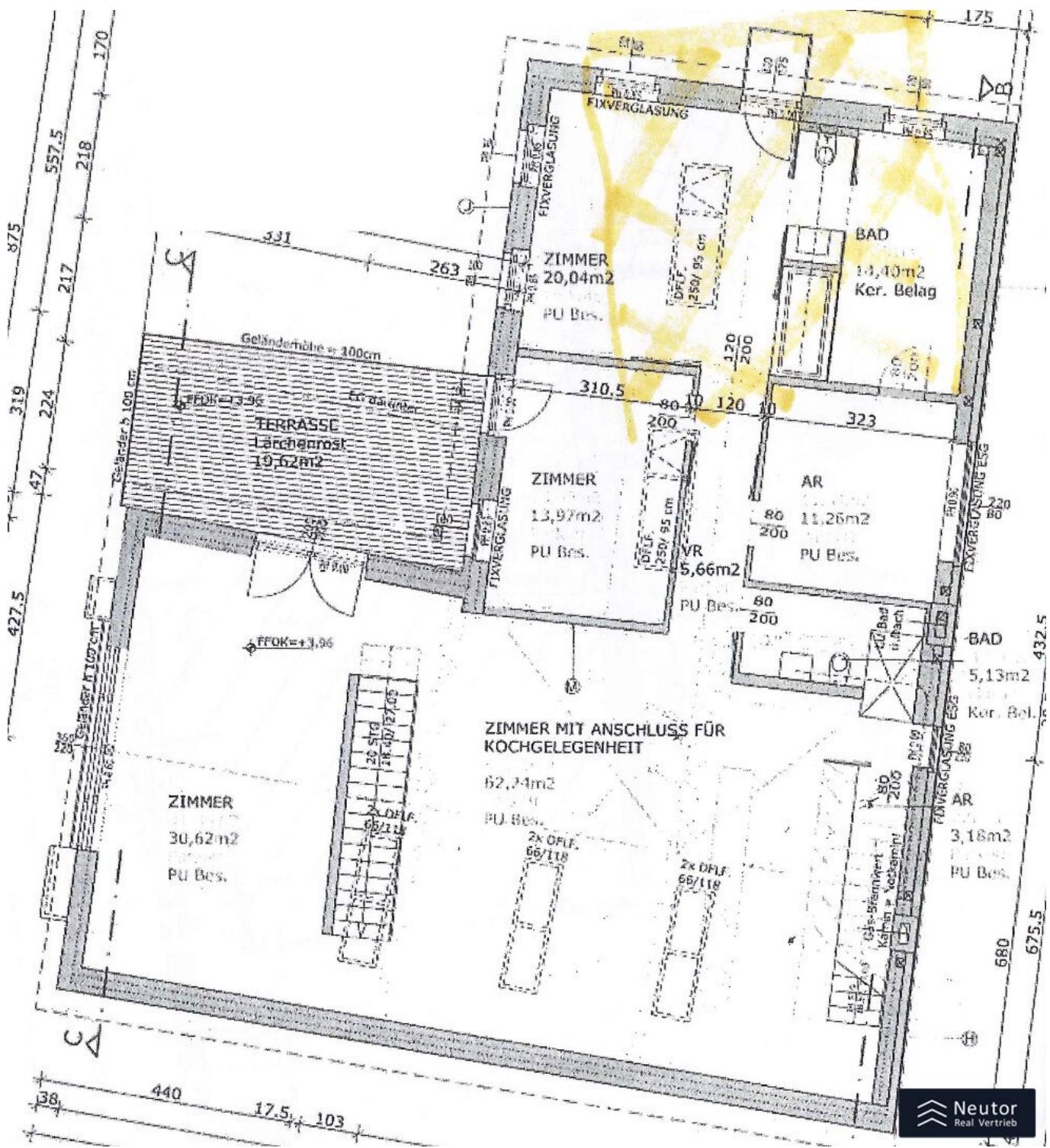


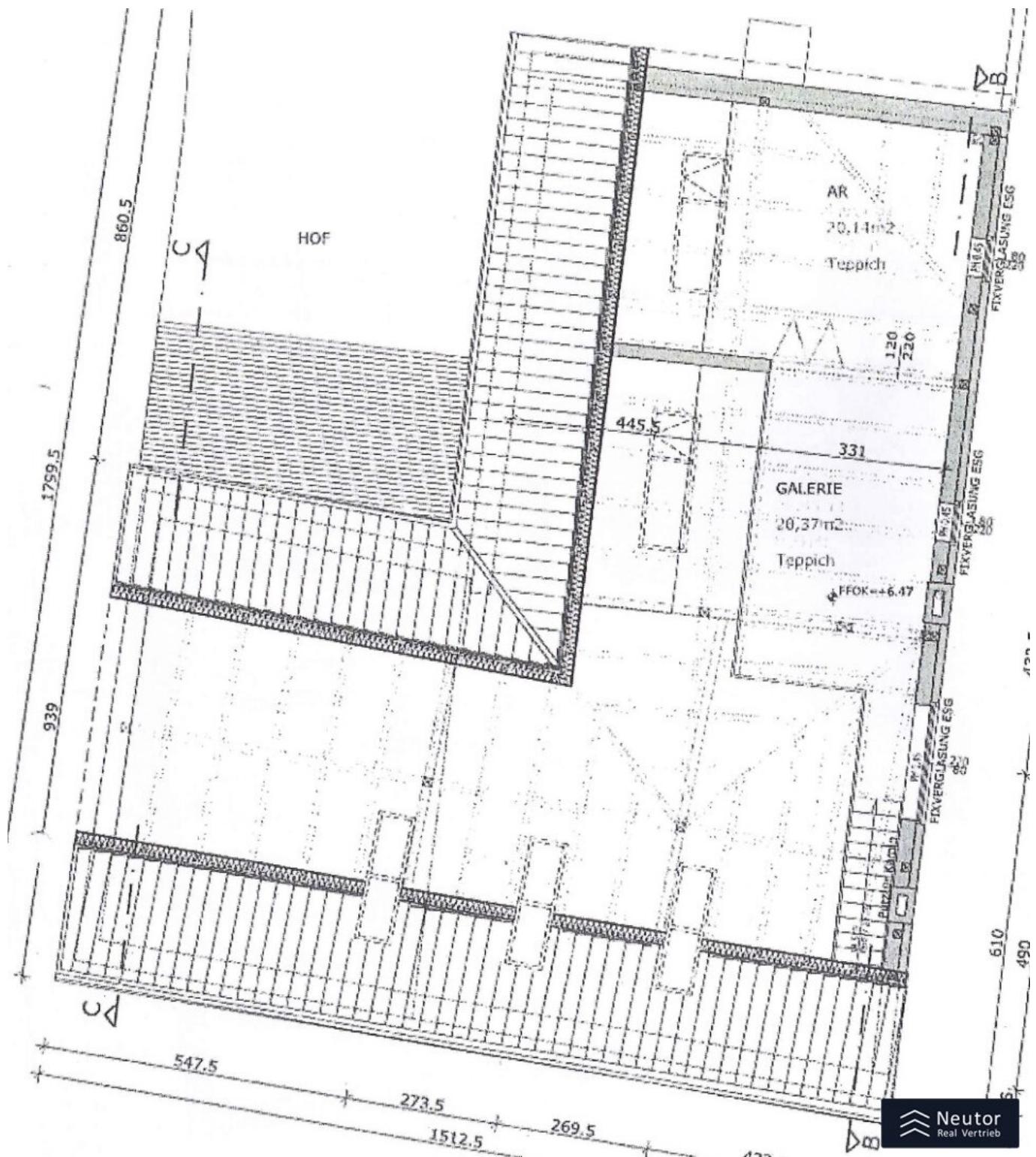












# Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine Besonderheit: Ein klimatisiertes Gewerbehaus im Industrial-Style, gelegen in einem Backsteinhaus im großzügigen Innenhof eines klassischen Wiener Zinshauses. Die Lage überzeugt bei dieser Immobilie Dank der Nähe zur U4-Station Meidlinghauptstraße und der linken Wienzeile. Die Fläche eignet sich hervorragend als Atelier, Studio oder Büro und ist in absoluter Ruhelage situiert.

## Eckdaten:

Nutzfläche: 407,41

Terrasse: 19,62

Stockwerke: 2

Heizung: Gas Zentralheizung

Bauart: Altbau in Backsteinbauweise, gesamtes Haus mit EG, 1. OG und 2. OG

Befristung: 7 Jahre

Kühlung: Klimaanlage

## Beschreibung:

Diese außergewöhnliche Gewerbefläche erstreckt sich über drei Stockwerke (EG, 1. OG und 2. OG) eines charakteristischen Backsteingebäudes und vereint urbanen Industrial-Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus der Erdgeschossfläche und der funktionalen Büro- bzw. Arbeitsfläche im Obergeschoss schafft ideale Voraussetzungen für kreative Unternehmen, Agenturen, Studios oder moderne Bürokonzepte. Der offen gestaltete Grundriss sowie der authentische Industriecharakter bieten maximale Flexibilität für individuelle Raum- und Nutzungskonzepte, von Studio- oder Präsentationsbereichen im Erdgeschoss bis hin zu Arbeitsplätzen, Meetings oder kreativen Prozessen im 1. Obergeschoss. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht eine klare Trennung von Arbeiten und Produzieren, ohne dabei an Offenheit und Atmosphäre zu verlieren. Die markante Backsteinarchitektur verleiht der Immobilie eine besondere Identität und unterstreicht den einzigartigen Charakter der Fläche. Der komfortable Zugang im Erdgeschoss stellt einen klaren Vorteil für Kundenverkehr, Anlieferungen oder Studioarbeiten dar, während das

Obergeschoss eine ruhige und professionelle Arbeitsatmosphäre bietet. Eine seltene Gelegenheit, ein vielseitiges und außergewöhnliches Objekt in aufstrebender Lage zu nutzen, ideal für Unternehmen, die Raum, Charakter und Flexibilität miteinander verbinden möchten. Die Fläche war die letzten Jahre an eine Marketingagentur vermietet und davor wurde das Haus regulär bewohnt. Sprich, die Liegenschaft ist vielseitig nutzbar und bietet Ausstattungsdetails, welche sowohl in der Büro- als auch in der Wohnnutzung vorteilhaft sind.

### **Kosten:**

Netto HMZ: € 4.990 inkl. Betriebskosten zzgl. USt. in Höhe von € 998,-

Kaution: 3 BMM

Vergebührungs: ca. € 3.592,80

Provision: 3 BMM

### **Lage & Infrastruktur:**

Diese attraktive Bürofläche überzeugt durch ihren markanten Industrial-Stil und befindet sich im ersten Stock eines charakteristischen Backsteingebäudes. Das Büro vereint urbanen Charme mit einer professionellen Arbeitsatmosphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der offen gestaltete Grundriss und der authentische Industriecharakter schaffen ideale Voraussetzungen für ein Büro. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht flexible Arbeitsplatzkonzepte und bietet ausreichend Raum für konzentriertes Arbeiten, Meetings oder kreative Prozesse. Die prägnante Backsteinarchitektur verleiht der Fläche eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter des Büros. Ein außergewöhnliches Büro in aufstrebender Lage, das auf seinen neuen Mieter wartet.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap