

**Repräsentatives Eckbüro mit über 200 m<sup>2</sup> | Open Space & variabel gestaltbar | 3,5 m Raumhöhe | sofort beziehbar**



**Objektnummer: 499**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,00 m²
Nutzfläche:	361,00 m²
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 204,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,06
Kaufpreis:	750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.077,56 €
Betriebskosten:	1.017,72 €
USt.:	203,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13







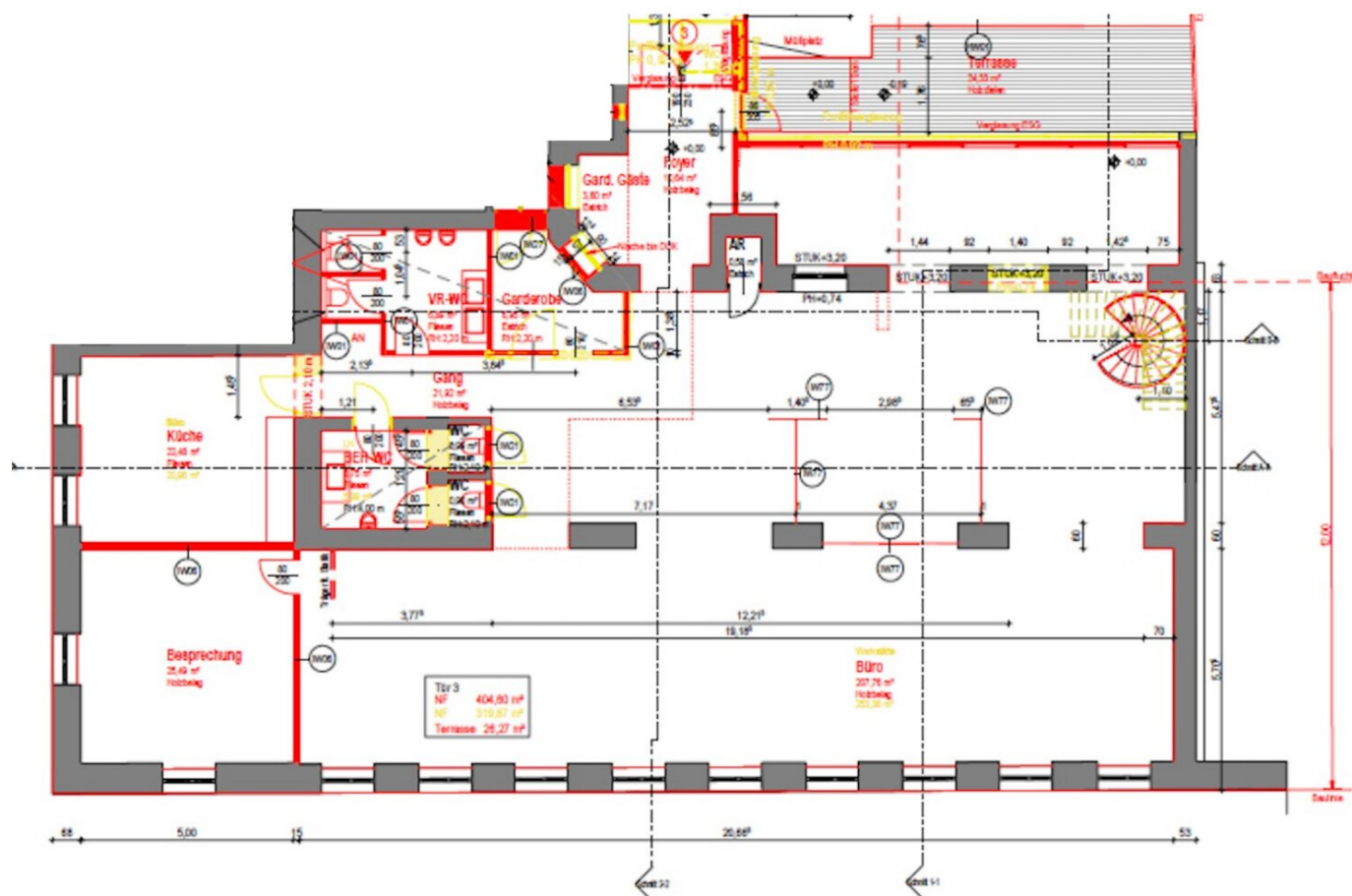




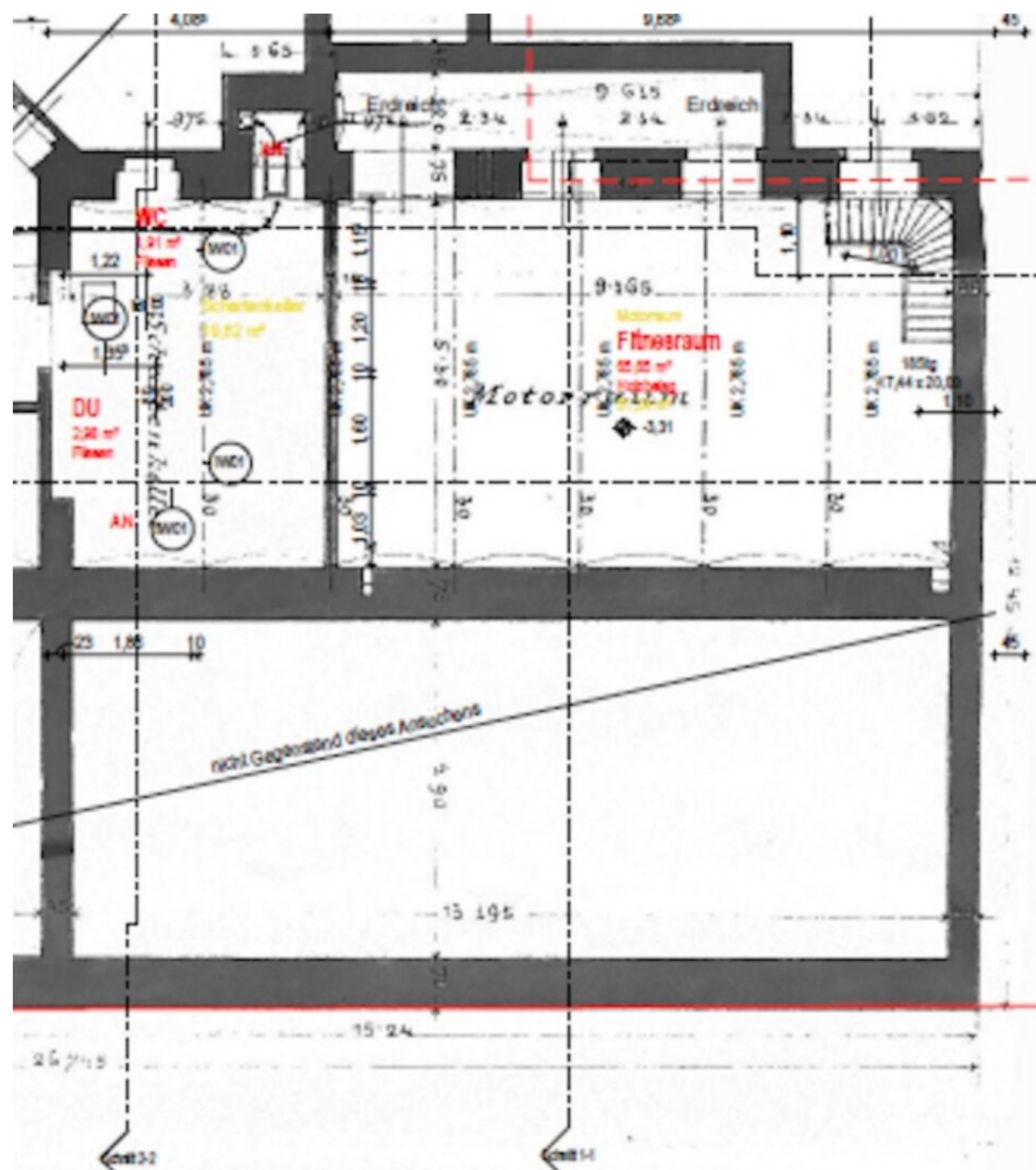












## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gewerbeimmobilie ab sofort zum KAUF an:**

**Open-Space-Büro mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten – über 200 m² im stilvollen Altbau**

### ÜBER DIE IMMOBILIE

**Großzügigkeit. Licht. Präsenz.**

Dieses beeindruckende **Ecklokal im Hochparterre** eines klassischen Altbaus überzeugt mit über **200 m² offener Bürofläche**, mehr als **3,5 m Raumhöhe** und guter Belichtung durch viele Fenster mit Ausrichtung zur Davidgasse und Zur Spinnerin.

Die derzeit **offen gestaltete Fläche** bietet **maximale Flexibilität** für moderne Arbeitswelten – von **kreativen Open-Space-Konzepten** bis hin zu klar strukturierten Zonenlösungen. Ein **separater Besprechungsraum** und eine **separate Küche** sind bereits vorhanden, weitere Raumunterteilungen sind individuell realisierbar.

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- über 200 m² Open-Space-Fläche
- Ecklokal mit guter Sichtbarkeit
- Raumhöhe über 3,5 m
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)
- Terrasse in den ruhigen Innenhof



- separate Küche
- getrennte WCs
- Garderobenbereich
- Fitnessraum im Untergeschoß mit Dusche & WC (alternativ Lagerfläche)
- kann auch mit Möblierung übernommen werden

Die **Terrasse** in den Innenhof schafft zusätzlichen Freiraum für Pausen oder informelle Meetings im Grünen.

Beheizt wird das Objekt komfortabel mittels **Fußbodenheizung** über **Gasetagenheizung**.

*-> Eine ideale Adresse für Unternehmen, die Großzügigkeit, Stil und Flexibilität in urbaner Lage schätzen.*

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Büro befindet sich in einem **gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende**.

Die **U2 Erweiterung bis zum Matzleinsdorferplatz** wird nach der Fertigstellung in wenigen Jahren (laut aktuellen Plan 2030) einen direkten U-Bahn Anschluss in fußläufiger Nähe schaffen. **Die U2 ist dann nur ca. 700 Meter vom Büro entfernt.**

In der Zwischenzeit sind Sie auch mit den **Straßenbahnlinien 1, 6 und 18** und den **Buslinien 7A, 14A und 65A** öffentlich sehr gut angebunden. Der **Matzleinsdorferplatz** bietet aktuell auch vielfältige Bus- und S-Bahnlinien und somit eine gute Verbindung in alle Himmelsrichtungen.

Und wenn es Sie mal nach **Erholung im Grünen** in der Mittagspause düstert: Der **Waldmüllerpark** oder der **Martin-Luther-King Park** liegen fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Der 10. Bezirk selbst bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale,**

**Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

**Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap