

| ALTBAU-CHARME | GROSSZÜGIG | VIEL POTENTIAL



Objektnummer: 1152631

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,38 m²
Nutzfläche:	153,38 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	299,10 €
USt.:	29,91 €
Provisionsangabe:	

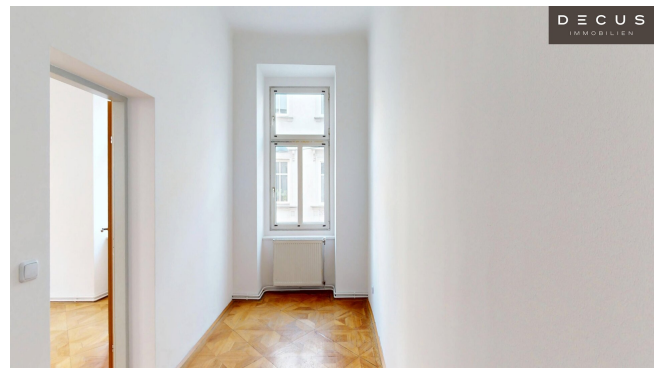
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien





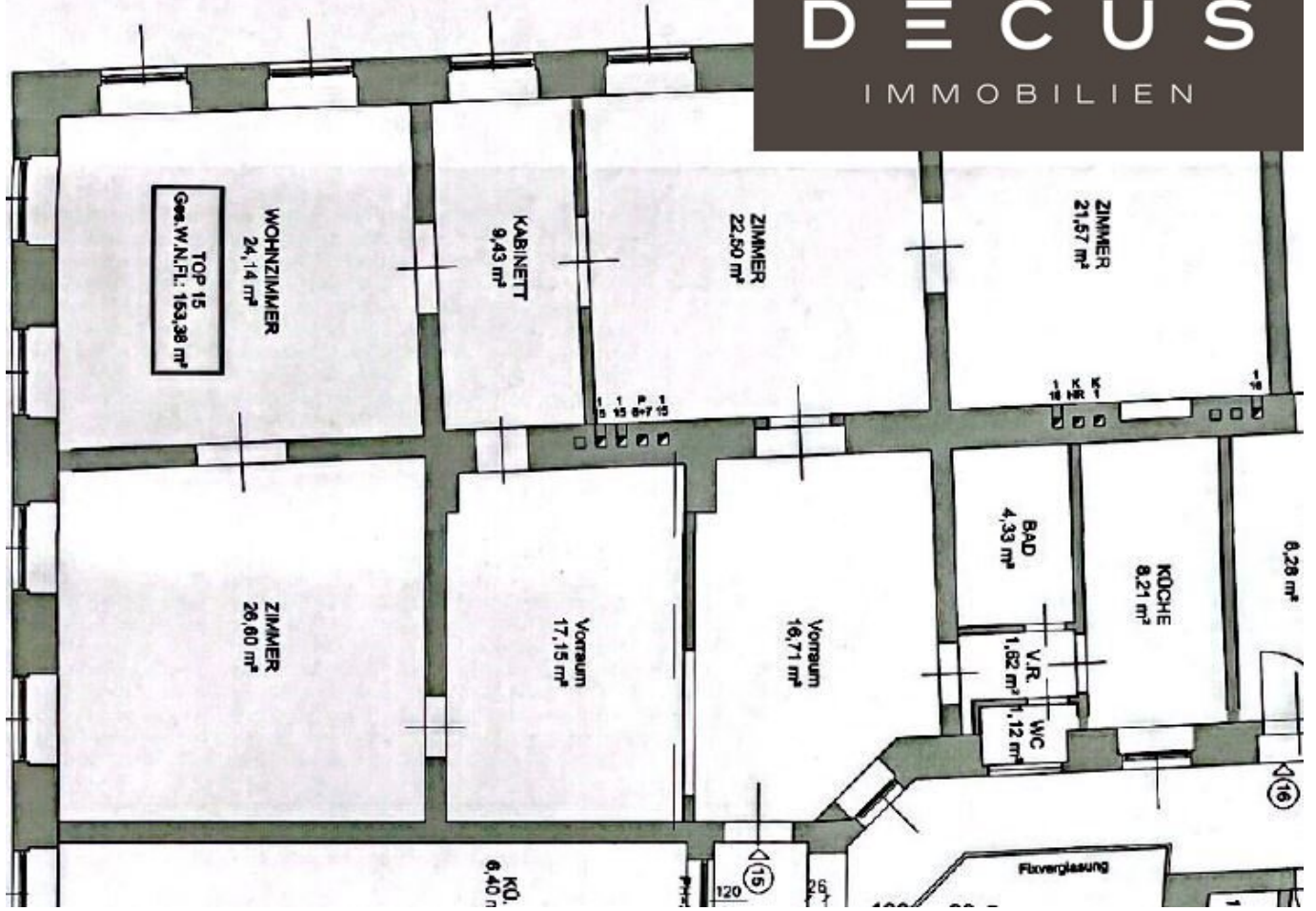






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Ausstattung

Diese großzügige Altbaufäche in der Mariahilfer Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung als **Büro, Kanzlei oder Arztpraxis**. Auf rund **153 m² im 1. Stock** vereint die Immobilie klassischen Wiener Altbaucharme mit hohem funktionalem Potenzial für gewerbliche Nutzung.

Die beeindruckenden **Raumhöhen**, der **Fischgrätparkett** sowie die **großzügigen Fensterflächen** schaffen eine repräsentative und zugleich angenehme Arbeitsatmosphäre – perfekt für anspruchsvolle Kunden- und Patientenfrequenz.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus und ist aktuell funktional ausgestattet, jedoch teilweise sanierungsbedürftig. Dadurch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Adaptierung – etwa für moderne Bürostrukturen, Ordinationsräume oder kombinierte Nutzungskonzepte.

Besonders hervorzuheben:

- Repräsentativer Altbaucharakter
- Helle, großzügige Räume
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Raumaufteilung

Die Fläche umfasst insgesamt **6 Räume** und eignet sich ideal für strukturierte Arbeitsabläufe sowie klare Trennung von Funktionsbereichen.

Laut Grundriss:

- Großzügiger Empfangs- bzw. Wartebereich (zentraler Vorraum)
- Mehrere getrennt begehbare Räume (ideal als Behandlungsräume, Büros oder Besprechungszimmer)

- Separates Kabinett (z. B. als Administrationsraum, Archiv oder Personalraum)
- Küche (auch als Teeküche adaptierbar)
- Badezimmer
- Separates WC

Die klassische Altbau-Struktur ermöglicht eine optimale Aufteilung in:

- Empfang / Wartebereich
- Arbeits- bzw. Behandlungsräume
- Administrative Bereiche

Somit eignet sich die Einheit hervorragend für:

- Arztpraxis / Therapiezentrum
- Rechtsanwaltskanzlei / Steuerberatung
- Agentur / Consulting-Büro

Lage

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Frequenzlage direkt an der **äußeren Mariahilfer Straße**.

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung:

Infrastruktur:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen fußläufig erreichbar
- Schulen, Universitäten und Bürostandorte in der Nähe

Verkehrsanbindung:

- Bus- und Straßenbahnhaltestelle ca. 50 m entfernt
- **U-Bahn-Anbindung in ca. 475 m**
- Bahnhof in ca. 450 m

Die Kombination aus hoher Fußgängerfrequenz, exzellenter Erreichbarkeit und urbanem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für **dienstleistungsorientierte Unternehmen und medizinische Einrichtungen.**

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap