

**Arbeiten oder leben, wo Wien am schönsten ist –  
Altbaujuwel mit Blick auf den Michaelerplatz**



**Objektnummer: 1945/2275**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.413,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	463,64 €
<b>USt.:</b>	541,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

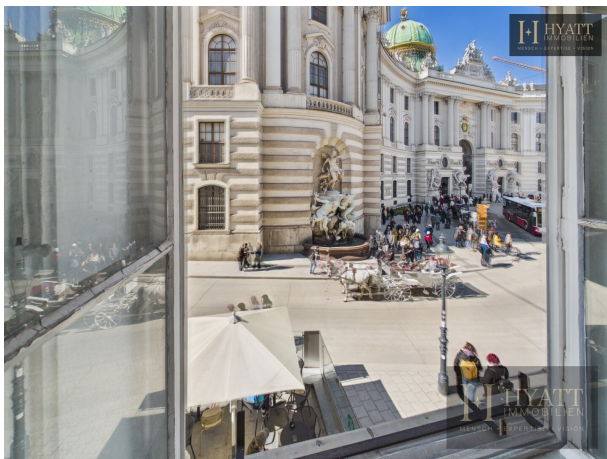
## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

T +43 1 9561781

















Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
198.9 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Altbau aus dem 17./18. Jahrhundert präsentiert sich diese außergewöhnliche Einheit mit ca. 199 m<sup>2</sup> Fläche und einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,45 m. Die großzügigen Proportionen und die klassische Altbaustruktur schaffen ein Raumgefühl, das sowohl repräsentativ als auch inspirierend ist.

Die Einheit verfügt über fünf vielseitig nutzbare Räume und eignet sich ideal als Büro, Praxis oder auch für eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen unvergleichlichen Blick direkt auf den Michaelerplatz und die Brunnenanlage – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue beeindruckt.

Drei Bäder sowie drei separate WCs bieten höchsten Komfort und ermöglichen eine flexible Nutzung auch bei mehreren Parteien oder Teams. Die südliche Ausrichtung sorgt zusätzlich für eine angenehme Lichtstimmung über den gesamten Tag.

Das Objekt befindet sich im ersten Obergeschoss, ist barrierefrei zugänglich und in einem sehr gepflegten Zustand. Eine ausgestattete Küche sowie sanitäre Einrichtungen sind bereits vorhanden, wodurch die Immobilie sofort bezogen werden kann.

Die Kombination aus historischer Substanz, außergewöhnlicher Lage und vielseitiger Nutzbarkeit macht diese Einheit zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen Wiens – für alle, die nicht einfach nur Räume suchen, sondern einen Ort mit Charakter und Wirkung.

Energieausweis wird vor der Mietvertragsunterzeichnung übermittelt.

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap