

**Ruhig gelegenes Altbaubüro mit flexibler Raumstruktur |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25655

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattmanngasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.296,00 €
Kaltmiete	1.458,00 €
Betriebskosten:	162,00 €
USt.:	275,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

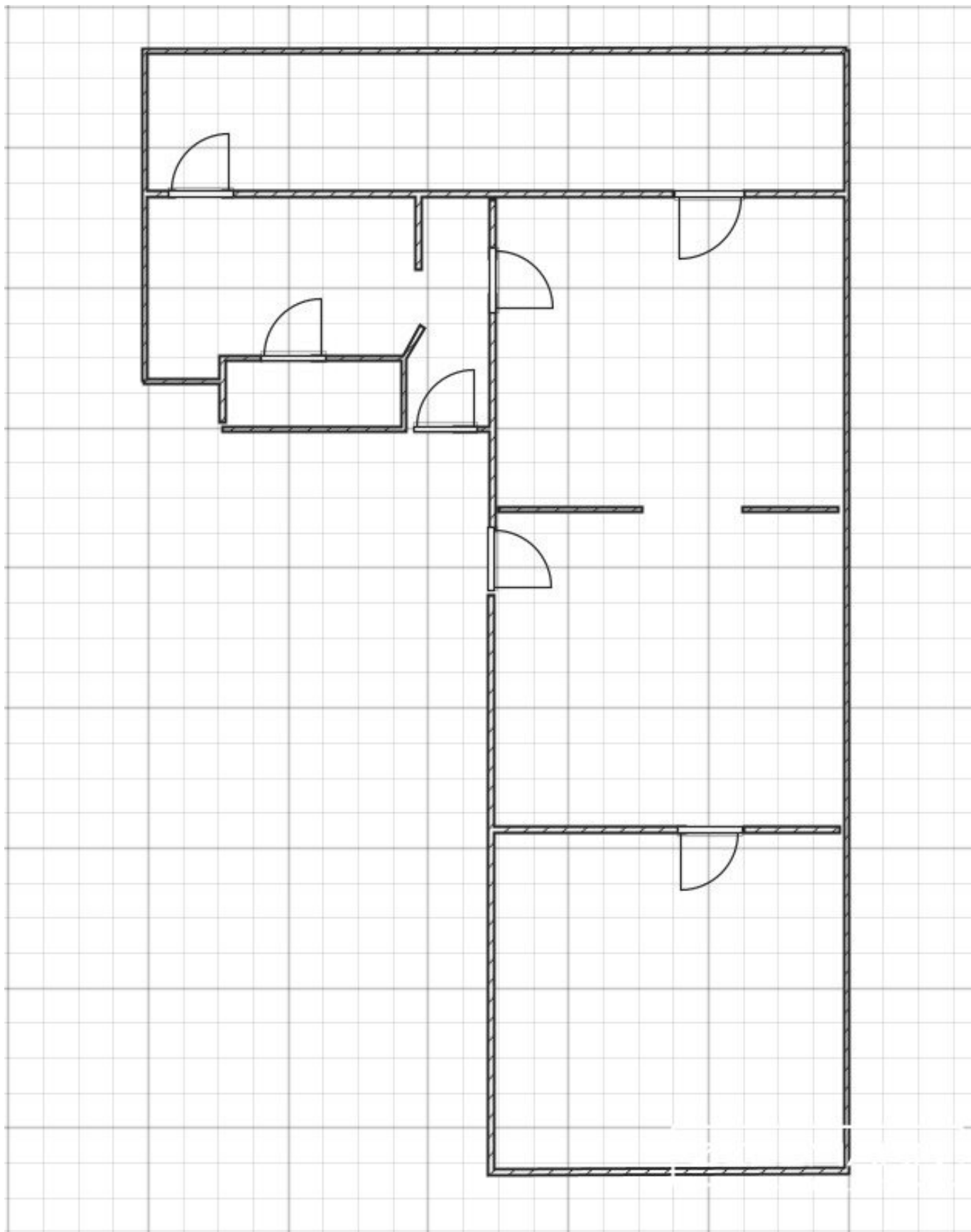
T +43 699 15 15 22 01











Objektbeschreibung

CHARMANTER ALTBAU MIT FLAIR – VIELSEITIG NUTZBARES BÜRO IN RUHELAGE

Quick Read

- Stilvoller Altbau im Familienbesitz mit besonderer Atmosphäre
- Ca. 4 großzügige Räume mit durchdachter Struktur
- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- Gepflegter Zustand, kürzlich saniert
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für ruhige Gewerbeformen
- Sehr gute Infrastruktur und Anbindung

Objektbeschreibung

In einem charmanten Altbau im Herzen des 13. Bezirks gelangt dieses besondere Büro zur Vermietung. Das Gebäude befindet sich im Familienbesitz und überzeugt durch seine authentische Ausstrahlung, gepflegte Substanz sowie eine spürbar angenehme, fast schon inspirierende Arbeitsatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Einheit wird der klassische Altbaucharakter spürbar: hohe Räume, großzügige Fensterflächen und stilvolle Details schaffen ein Arbeitsumfeld mit Flair und Persönlichkeit. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und einen angenehmen Lichteinfall über den gesamten Tag hinweg.

Raumaufteilung & Nutzung

Die Büroeinheit verfügt über insgesamt vier gut proportionierte Räume, die sich rund um einen zentralen Erschließungsbereich anordnen. Diese Struktur ermöglicht eine klare Trennung von Arbeitsbereichen und gleichzeitig eine effiziente interne Verbindung.

Die Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- Repräsentativer Empfangs- oder Besprechungsbereich
- Separierte Büroräume für konzentriertes Arbeiten
- Möglichkeit zur Einrichtung eines Team- oder Kreativbereichs
- Ergänzende Nebenräume wie Küche und Sanitärbereiche

Durch diese durchdachte Anordnung eignet sich die Fläche ideal für Nutzer, die Wert auf Struktur, Flexibilität und eine angenehme Arbeitsumgebung legen.

Die Einheit bietet sich insbesondere für Tätigkeiten mit geringem Parteienverkehr an – beispielsweise für eine Kanzlei, ein Planungsbüro oder ein Atelier, in dem ruhiges, fokussiertes Arbeiten im Vordergrund steht.

Ausstattung

- Klassischer Altbau mit Massivbauweise
- Große Fenster
- Wohnküche / Aufenthaltsbereich
- Badezimmer mit Dusche sowie separate WCs
- Gas-Etagenheizung
- Grünblick und ruhige Ausrichtung

Der gepflegte Zustand sowie die zuletzt durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

unterstreichen die Qualität dieses Objekts.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im 13. Bezirk vereint Ruhe und hervorragende Erreichbarkeit. Das Objekt befindet sich in einer wenig frequentierten Umgebung und bietet somit ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten.

Gleichzeitig ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben:

- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Distanz
- Nahversorgung, Banken und Post in unmittelbarer Umgebung
- Medizinische Versorgung sowie Bildungseinrichtungen schnell erreichbar

Die Kombination aus Ruhelage und urbaner Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Dieses Büro vereint klassischen Altbaucharme mit funktionaler Raumaufteilung und einer außergewöhnlich angenehmen Arbeitsatmosphäre. Die ruhige Lage, die flexible Nutzbarkeit sowie das stilvolle Ambiente machen die Einheit zu einer idealen Adresse für anspruchsvolle Nutzer, die ein besonderes Umfeld für ihre Tätigkeit suchen.

Ein Objekt mit Charakter – für Arbeiten mit Qualität und Ruhe.

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](#)

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.

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 überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap