

**UNBEFRISTET: Repräsentative Gewerbefläche mit  
historischem Charme – 1080 Wien**



**Objektnummer: 56412**

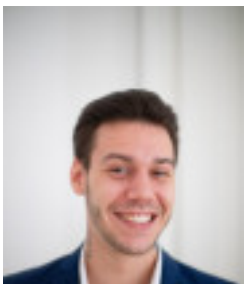
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	102,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.831,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.831,74 €
<b>USt.:</b>	366,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



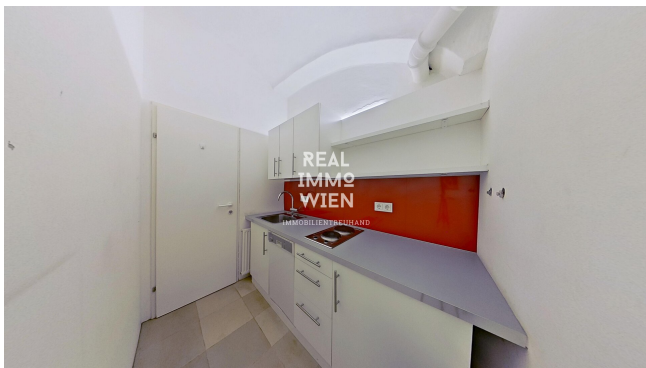
**Philipp Stummer**

Real Immo Gerald Frank GmbH  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

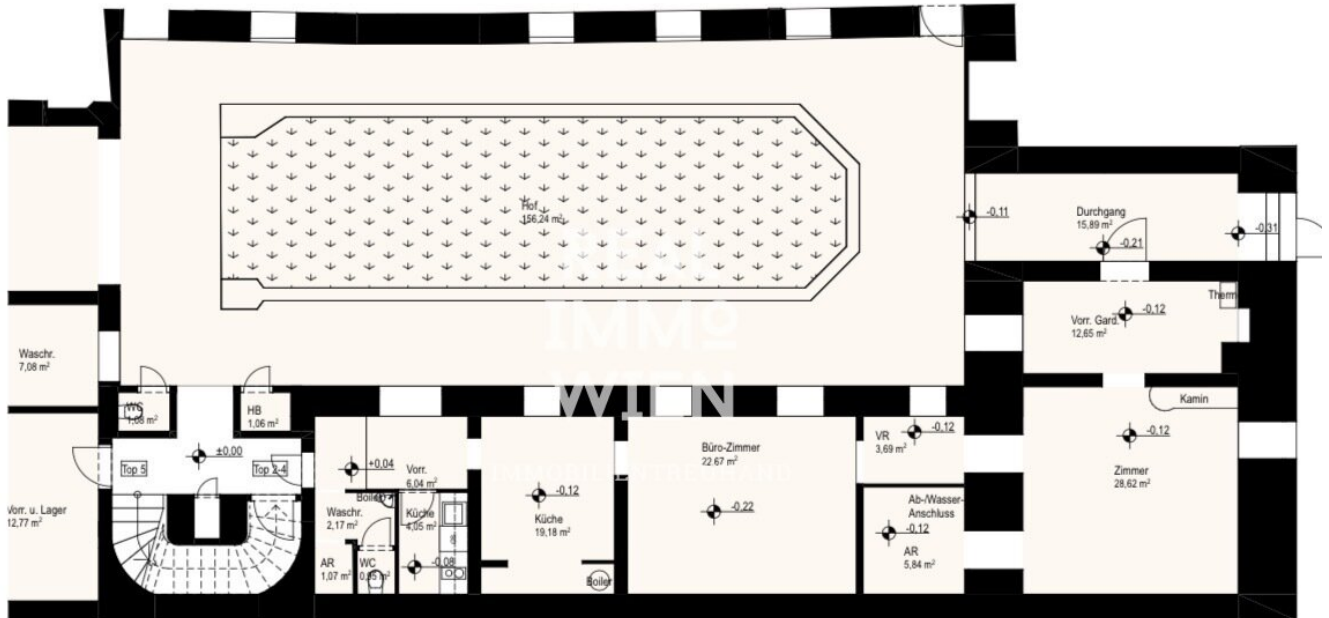
T +4315120488  
H +4366499651213







# Top 2-4



A3 | M 1:100



# Objektbeschreibung

## Lassen Sie sich von unserer 360°-3D-Besichtigung überzeugen

Ganz bequem von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Schreibtisch, über Handy, Tablet, Computer oder Ihren internetfähigen Fernseher.

### 360°-3D-Besichtigung:

<https://my.matterport.com/show/?m=hnp28q9SyQS>

Suchen Sie einen Standort, der Tradition mit modernem Nutzen vereint? Diese ca. 102,83 m<sup>2</sup> große Erdgeschossfläche bietet den idealen Rahmen für Büro, Praxis oder Showroom in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Die Highlights im Überblick:

*Geschichtsträchtiges Ambiente: Das Barockhaus bezaubert als eines der ältesten Gebäude der Josefstadt mit einem von Pawlatschen umrahmten, begrünten Innenhof.*

Optimale Aufteilung: Drei helle Räume, eine voll ausgestattete Einbauküche sowie ein separates WC.

Technik & Potenzial: Erneuerte Gas-Etagenheizung (Jänner 2026), Option zur Reaktivierung eines historischen Ofens (nach Rücksprache) sowie exzellente Möglichkeiten für einen barrierefreien Umbau.

Top-Infrastruktur: Beste Anbindung an den ÖPNV und eine exzellente Nahversorgung (Medizinische Zentren, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort).

Mietkonditionen: Unbefristetes Mietverhältnis.

Dieses Objekt besticht durch seine geschichtsträchtige Atmosphäre und seine vielseitige Nutzbarkeit. Eine Adresse, die Eindruck hinterlässt und Ihre Geschäftstätigkeit optimal unterstützt.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person Name, Telefonnummer, E Mail bearbeiten können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap