

**Stilvolles Dachgeschoss-Atelier - Erstbezug nach  
Generalsanierung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25867**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	858,91 €
<b>Kaltmiete</b>	995,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,09 €
<b>USt.:</b>	199,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



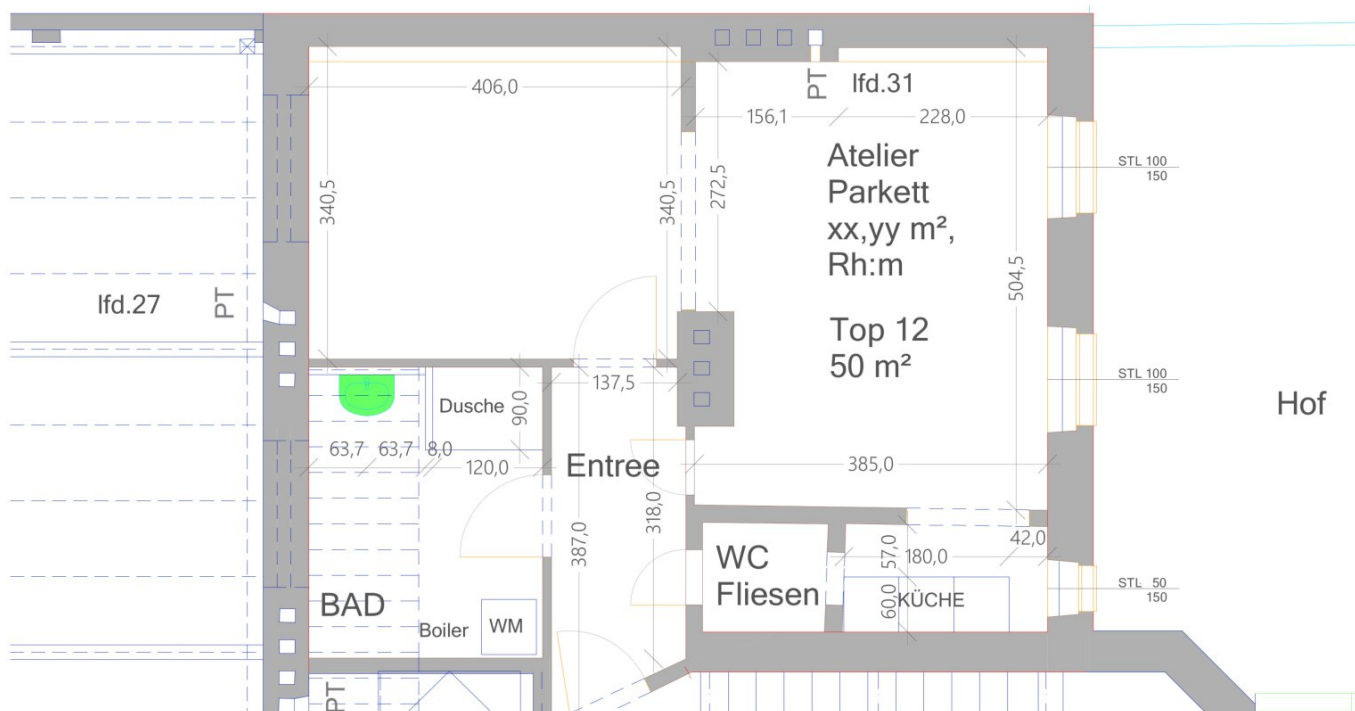
**Nicole Zellmann**

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

T +43 699 15 15 22 01







# Objektbeschreibung

## ATELIER / KREATIVBÜRO IM DACHGESCHOSS – ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG

### Quick Read

- Dachgeschoss-Atelier im stilvollen Stefan-Zweig-Haus
- Erstbezug nach umfassender Generalsanierung & Dämmung
- Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Hochwertige Ausstattung mit Parkett
- Klimaanlage sowie E-Infrartheizung & elektrische Fußbodenheizung
- Durchdachter Grundriss: Vorraum, Atelierbereich, Küche, Bad, WC
- Fahrradstellplatz vorhanden
- Kein Lift
- Vermietung ausschließlich an echt vorsteuerabzugsberechtigte Mieter

### Objektbeschreibung

In einem außergewöhnlich gepflegten und architektonisch stilvollen Haus im Geist des Stefan-Zweig-Erbes gelangt dieses neu general sanierte Atelier im Dachgeschoss zur Vermietung.

Die Einheit wurde im Zuge einer umfassenden Generalsanierung mit besonderem Augenmerk

auf Qualität, Dämmung und zeitgemäßen Komfort neu gestaltet. Es entsteht ein Raum, der sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt – ideal für kreative Köpfe mit Anspruch.

Der zentrale Atelierraum bietet durch seine klare Struktur und angenehme Proportionen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Fläche durch eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein WC sowie einen Vorraum, der eine klare Zonierung zwischen Arbeiten und Ankommen ermöglicht.

## **Ausstattung & Highlights**

Die Ausstattung ist bewusst hochwertig und zugleich zurückhaltend gewählt, um Raum für individuelle Gestaltung zu lassen:

- Edler Parkettboden im Atelierbereich
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Moderne E-Infrartheizungen kombiniert mit elektrischer Fußbodenheizung
- Stilvoll ausgestattetes Bad mit Dusche
- Separate Küche
- Fahrradstellplatz im Haus

Die technische Ausstattung ermöglicht effizientes Arbeiten ebenso wie konzentriertes kreatives Schaffen.

## **Nutzung & Zielgruppe**

Dieses Objekt richtet sich gezielt an kreative Professionisten wie:

- Künstler
- Architekten

- Designer
  
- Kreative Dienstleister

Die Raumstruktur erlaubt eine ideale Kombination aus Büro und Atelier:

Ein Teil kann als repräsentativer Arbeitsbereich genutzt werden, während der andere Freiraum für kreative Prozesse bietet.

Die besondere Atmosphäre des Hauses sowie die ruhige Dachgeschosslage schaffen ein inspirierendes Umfeld für konzentriertes Arbeiten und künstlerische Entfaltung.

### **Wichtige Hinweise**

- Kein Lift im Gebäude
  
- Vermietung ausschließlich an vorsteuerabzugsberechtigte Mieter

### **Zusammenfassung**

Ein außergewöhnliches Dachgeschoss-Atelier in einem stilvollen Altbau, das durch hochwertige Sanierung, durchdachte Raumaufteilung und moderne Technik überzeugt. Ideal für kreative Nutzer, die Arbeiten und Schaffen in einem inspirierenden Umfeld verbinden möchten.

**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.

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

### **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 <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