

**Vielseitige Fläche mit umfangreicher Nutzungsmöglichkeit
- ZU VERMIETEN**



Objektnummer: 2206/49

Eine Immobilie von ImmoBrief GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kurzbauergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,87 m ²
Nutzfläche:	188,87 m ²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaltmiete (netto)	1.394,32 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Betriebskosten:	255,68 €
USt.:	330,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Riel

ImmoBrief GmbH
Prinz-Eugen-Straße 18 / 2 / 21
1040 Wien

T +436604196855
H +436604196855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



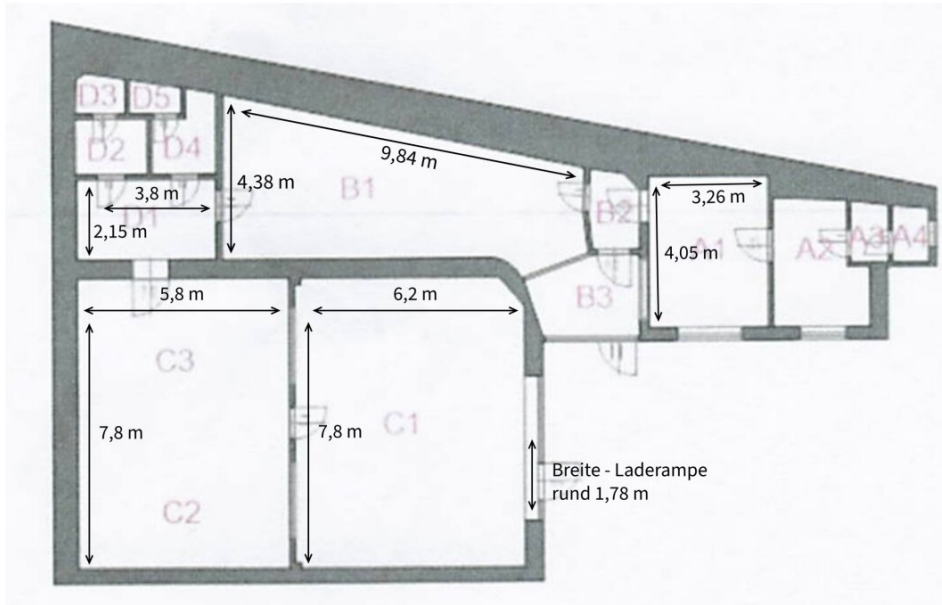








Grundriss - Kurzbauergasse 4, 1020 Wien



Legende

- A1 - Büroraum
- A2 - Büroraum
- A3 - Waschbecken; Vorraum WC
- A4 - WC

- B1 - Großer Raum;
Schulungsraum;
Besprechungszimmer
- B2 - Vorzimmer
- B3 - Eingangsbereich

- C1 - Lagerfläche mit Laderampe
- C2 + C3 - Lagerfläche

- D1 - Küche
- D2 - Waschbecken; Vorraum WC
- D3 + D5 - WC
- D4 - Vorraum WC + Dusche

Disclaimer: Die Maße wurden mit dem Handmessgerät vermessen und dienen nur zur Veranschaulichung. Die Zahlen wurden ebenfalls aufgerundet, jedoch kann man sich an diesen Zahlen orientieren.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit einer Gesamtgröße von ca. 188,87 m² in ruhiger Innenhoflage in der Kurzbauergasse 4, 1020 Wien. Die Einheit eignet sich ideal als Büro, Atelier, Studio- oder Schulungsfläche und bietet durch ihre Struktur sowie die vorhandene Raumhöhe ein hohes Maß an Flexibilität.

Die Fläche gliedert sich laut Grundriss in mehrere Bereiche, darunter Büroräume (A1, A2), einen großzügigen Haupt- bzw. Schulungsraum (B1), Nebenräume sowie mehrere Lagerflächen (C1–C3).

Besonders hervorzuheben sind die Lagerflächen C1 bis C3, die durch ihre außergewöhnliche Raumhöhe zwischen ca. 3,72 m und 3,96 m (abhängig von den vorhandenen Rundbögen) ein besonderes Raumgefühl bieten. Diese Höhen schaffen eine ideale Grundlage für moderne Büro- oder Studioflächen, beispielsweise für Kreativnutzungen, ein Tanz- oder Pilatesstudio oder offene Arbeitskonzepte mit großzügigem Raumvolumen.

Ein zusätzlicher Vorteil liegt in der variablen Raumgestaltung: Die Zwischenwand zwischen den Bereichen C1 sowie C2/C3 kann entfernt werden, wodurch eine zusammenhängende Fläche von über 90 m² entsteht. Dies ermöglicht die Realisierung eines großen, offenen Raumes – ideal für Schulungen, Gruppenformate oder offene Arbeitsbereiche.

Die Einheit befindet sich in einem ruhigen Innenhof, wodurch ein ungestörtes Arbeiten gewährleistet ist – ein wesentlicher Vorteil insbesondere für konzentriertes Arbeiten, kreative Tätigkeiten oder Bewegungsformate.

Für eine funktionale Nutzung stehen mehrere Sanitäreinrichtungen zur Verfügung: Es sind zwei getrennte WC-Einheiten für Kunden sowie ein separates WC für Mitarbeiter vorhanden. Zusätzlich verfügt die Fläche über eine Dusche, was insbesondere für Studio- oder sportnahe Nutzungen einen Mehrwert darstellt. Anschlüsse für eine kleine Einbauküche sind ebenfalls gegeben.

Das Be- und Entladen wird durch die Möglichkeit erleichtert, direkt in den Innenhof einzufahren, was insbesondere für Lager- oder gemischte Nutzungen einen praktischen Vorteil bietet.

Der Eigentümer zeigt sich grundsätzlich offen für mieterseitige Adaptierungen und individuelle Anpassungen, wodurch die Fläche gezielt an die jeweilige Nutzungsidee angepasst werden kann.

Die Vermietung erfolgt unbefristet. Ein allfälliger Kündigungsverzicht ist individuell vereinbar.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap