

Stilvoller Altbau im Botschaftsviertel – repräsentatives Büro/ Kanzlei/ Praxis und Wohnen mit Wintergarten



Objektnummer: 502

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,53 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 163,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaltmiete (netto)	3.045,07 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Betriebskosten:	454,93 €
USt.:	700,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

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

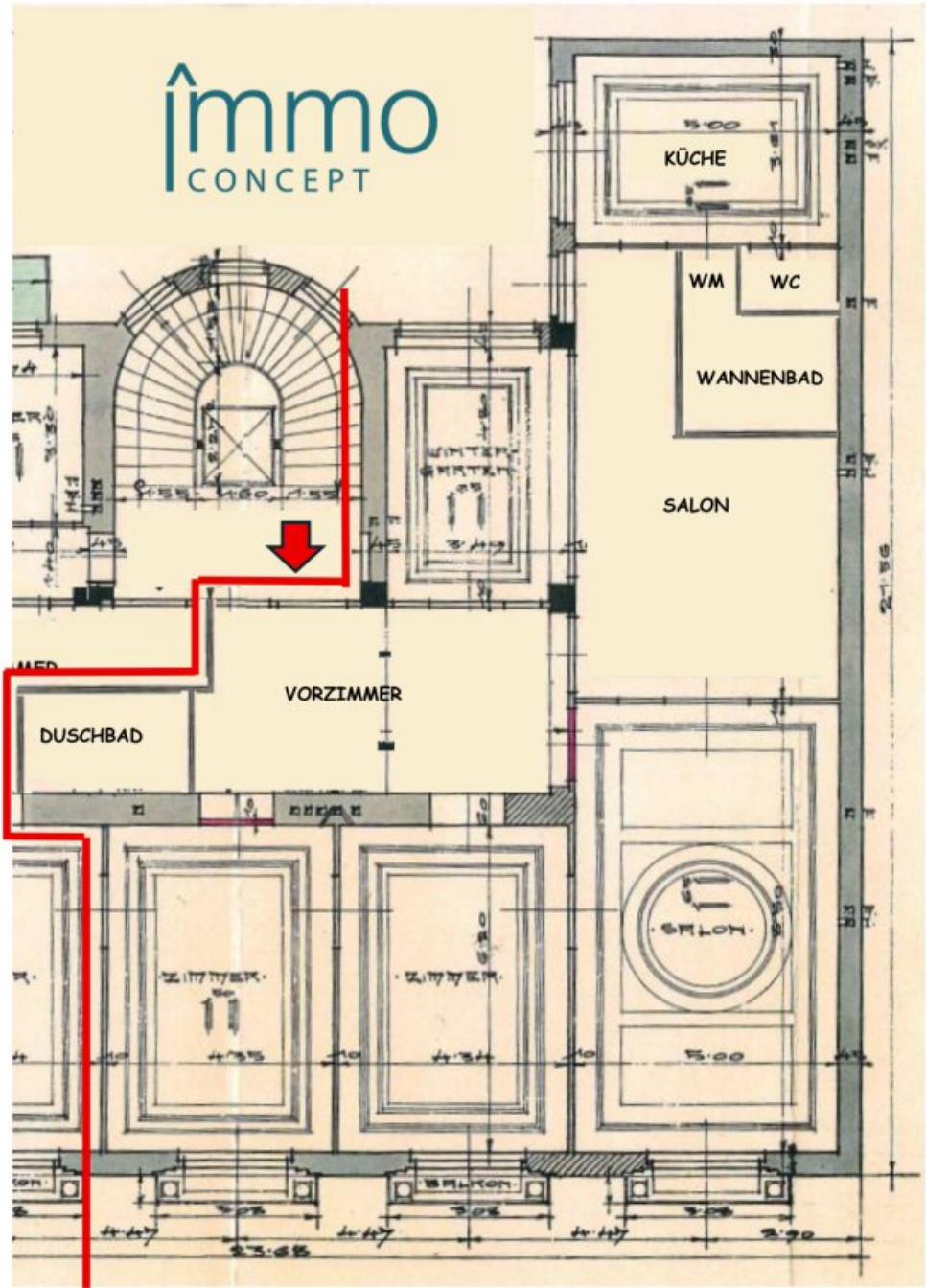












Objektbeschreibung

In hochwertiger Lage des 3. Bezirkes, in der Reisnerstraße gelangt diese großzügige Altbauwohnung zur Vermietung. Um 1913 wurde die repräsentative Liegenschaft im Gründerzeitstil errichtet und beeindruckt bis heute mit ihrer eleganten Architektur und stilvollen Ausgestaltung.

Großzügige Raumgrößen sowie ein elegantes Entree eignen sich bestens für ein Büro, eine Praxis oder eine Diplomatische Vertretung.

Das hier angebotene Objekt befindet sich im Mezzanin (1. Obergeschoss) und ist bequem mittels Lift ab dem Hochparterre erreichbar. Bereits beim Betreten vermittelt das eindrucksvolle Entree den besonderen Charakter dieser Immobilie. Großzügige Raumdimensionen, klassische Altbau-Elemente und moderne Ausstattung schaffen hier eine perfekte Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort.

Beeindruckende Deckenhöhen, edle Massivholz-Parkettböden, elegante Flügeltüren sowie originalgetreue Holzkastenfenster verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charme. Große Fensterflächen und französische Balkone entlang der Reisnerstraße sorgen zusätzlich für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der ruhige, hofseitig gelegene Wintergarten mit rund 17 m², der gemeinsam mit dem offenen Salon einen stilvollen Besprechungsort bietet.

Die moderne, großzügig gestaltete Küche sowie zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, jeweils mit Toilette, erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Raumaufteilung:

- Repräsentatives Entree / Vorraum
- Drei großzügige Zimmer mit ca. 23 bis 37 m², Richtung Reisnerstrasse
- Salon mit offenem Zugang zum Wintergarten
- Moderne Wohnküche
- Hofseitiger Wintergarten ca. 17 m²

- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet, WC und Waschmaschinenanschluss
- Zweites Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchtrockner

Diese besondere Altbauwohnung vereint Eleganz, Großzügigkeit und urbanen Komfort auf hohem Niveau – ideal für repräsentative Vertretungen in einer der hochwertigen Lage Wiens.

Mietbefristung 10 Jahre.

Kurzfristig Bezugsbereit.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap