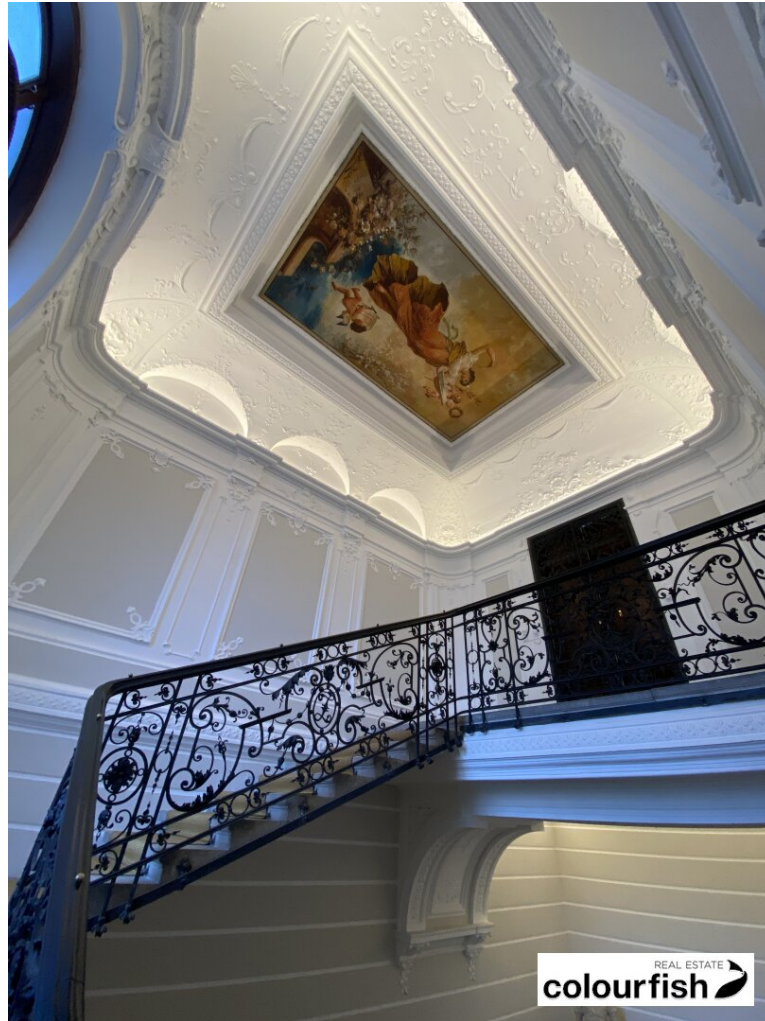


Repräsentatives Prachtjuwel im Herzen von Breitensee



Objektnummer: 7636

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	239,64 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	228,58 m²
Keller:	13,38 m²
Kaltmiete (netto)	4.900,00 €
Kaltmiete	4.900,00 €
USt.:	980,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Fiedler

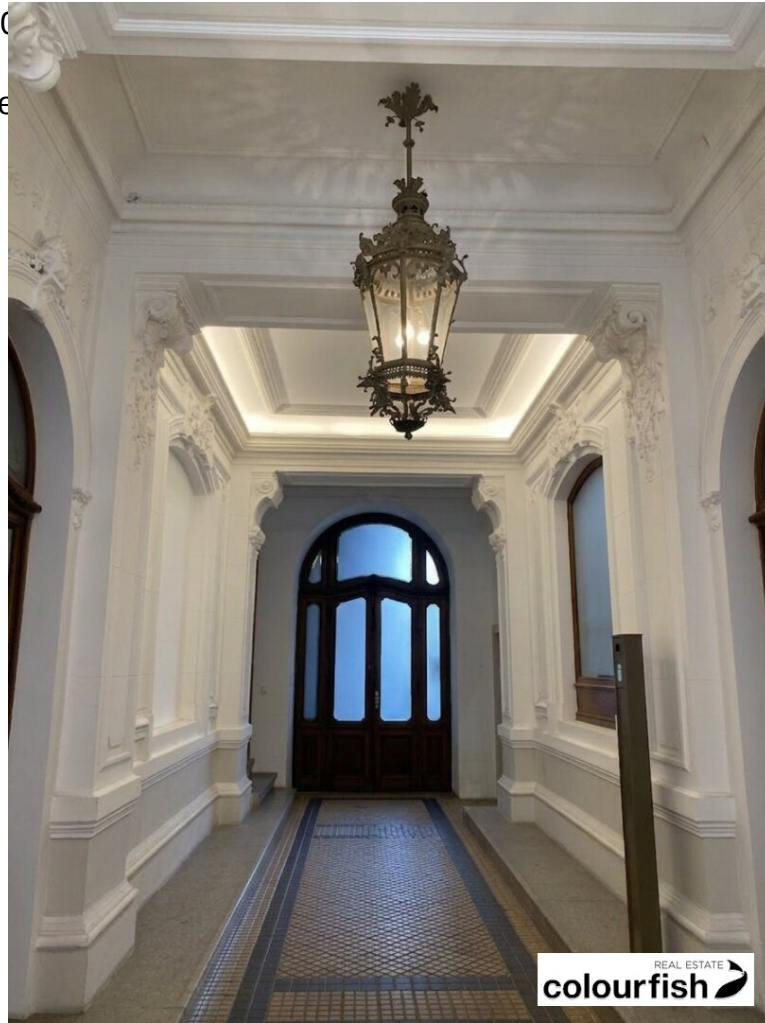
colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

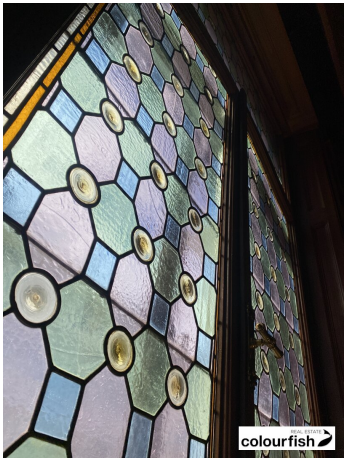
T +43 664 468 56 10

H +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







REAL ESTATE
colourfish



REAL ESTATE
colourfish



REAL ESTATE
colourfish





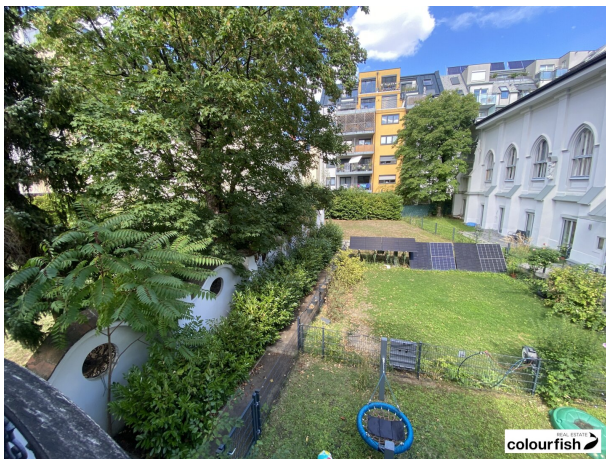
REAL ESTATE
colourfish



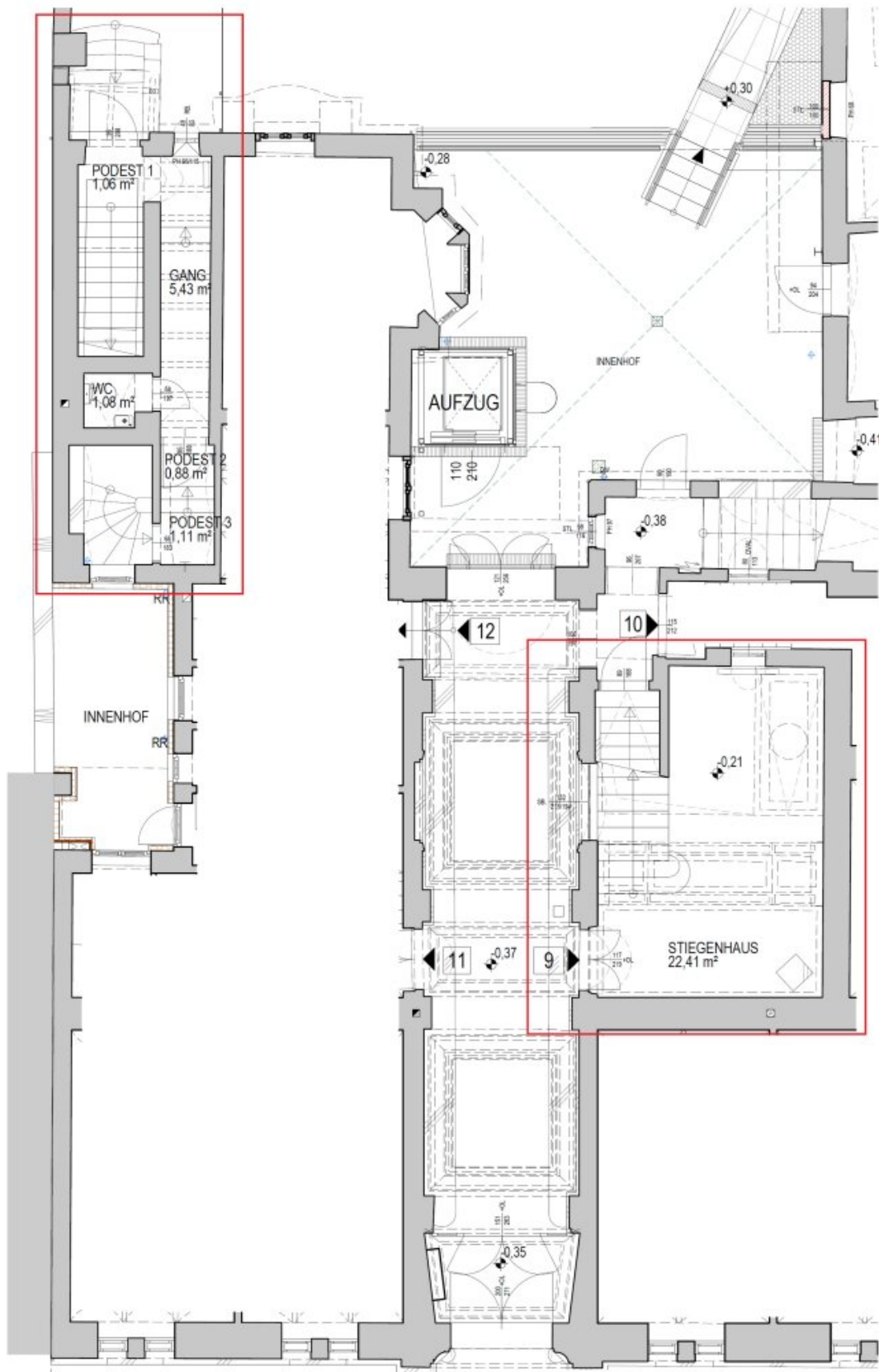
colourfish



colourfish

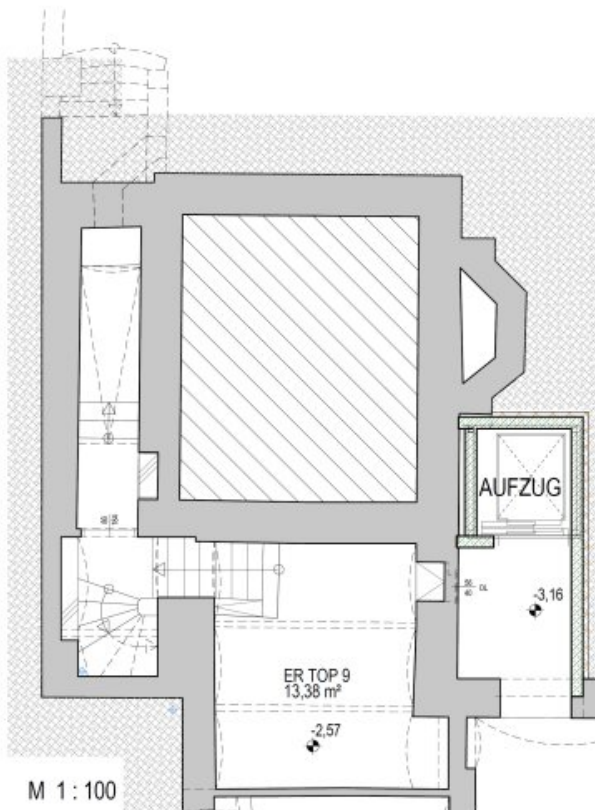
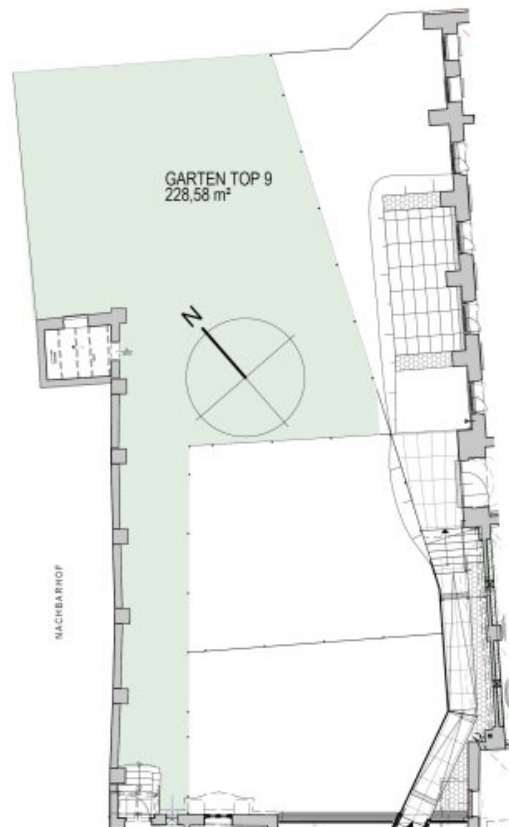






TOP 9 EG

M 1 : 250



M 1 : 100

TOP 9

0.EG	STIEGENHAUS	22,41 m²
0.EG	WC	1,06 m²
0.EG	GANG	5,43 m²
0.EG	PODEST 1	1,06 m²
0.EG	PODEST 2	0,88 m²
0.EG	PODEST 3	1,11 m²
1.OG BS8	BAD 1	5,35 m²
1.OG BS8	ZIMMER 5	20,10 m²
1.OG BS8	KÜCHE	18,48 m²
1.OG BS8	ZIMMER 2	20,02 m²
1.OG BS8	ZIMMER 1	42,78 m²
1.OG BS8	ZIMMER 3	33,11 m²
1.OG BS8	ZIMMER 4	13,73 m²
1.OG BS8	SR	10,54 m²
1.OG BS8	BAD 2	6,58 m²
1.OG BS8	VR 1	15,94 m²
1.OG BS8	VR 2	2,59 m²
1.OG BS8	AR 1	1,82 m²
1.OG BS8	ZIMMER 6	24,65 m²
1.OG BS8	PODEST 3	6,64 m²
1.OG BS8	PODEST 2	1,62 m²
1.OG BS8	PODEST 1	1,65 m²
1.OG BS8	VR 3	12,06 m²
1.OG BS8	BAD 3	4,65 m²
1.OG BS8	WC	1,09 m²
1.OG BS8	VR 4	1,70 m²
1.OG BS8	AR 3	1,77 m²
1.OG BS8	AR2	2,68 m²
WNF		281,53 m²
0.EG	GARTEN TOP 9	228,58 m²

REAL ESTATE
colourfish

BREITENSEER STRASSE 8 TOP 9 KG / GARTEN

Objektbeschreibung

Historische Jahrhundertwende-Rarität: Ultra-repräsentative Bel Étage mit privatem Gartenidyll

Für Visionäre, Ästheten und Unternehmer, die das Besondere suchen und das Gewöhnliche hinter sich lassen wollen, öffnet sich in der Breitenseer Straße 8 eine seltene Tür zur Historie.

Dieses denkmalgeschützte Altbau-Juwel, erbaut von Ludwig Zatzka, vereint den imperialen Glanz der Wiener Jahrhundertwende mit der Funktionalität eines hochmodernen Premium-Standorts.

Auf großzügigen ca. **239 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoß** – barrierefrei erreichbar über einen Lift oder den **repräsentativen, eigenen Zugang** direkt aus dem Erdgeschoß – erwartet Sie eine absolute Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt. Kein „Nullachtfünfehn“, sondern ein architektonisches Meisterwerk für Mieter mit höchstem Anspruch.

Das Entree: Ein imperialer Empfang

Schon beim Betreten des Gebäudes wird Ihren Kunden und Partnern die exklusive Bedeutung dieser Adresse bewusst. Das **herrschaftliche Stiegenhaus** beeindruckt mit einem meisterhaften, geschmiedeten Eisen-Ziergeländer und schneeweißen, opulenten Stuckwänden. Gekrönt wird dieses architektonische Entree von einem majestätischen, farbenprächtigen **Deckenfresko**, das im Zusammenspiel mit einer eleganten, integrierten Lichtvierung eine museale und tief beeindruckende Kulisse für jeden Empfang bietet.

Das Interieur: Ein Fest für die Sinne

Fünf prachtvolle, großzügig geschnittene Räume bieten flexiblen Raum für hocheffiziente Arbeitsplätze, diskrete Einzelbüros oder repräsentative Besprechungszimmer. Die Ausstattung der Salons sucht ihresgleichen: Neben den meisterhaften **Holzvertäfelungen** und originalen Einbauten zieht vor allem eine monumentale, tief **cassette-gegliederte Echtholzdecke** alle Blicke auf sich. Der kunstvolle **Sternparkettboden** strahlt zusätzliche Wärme aus. Als absoluter Blickfang und historisches Herzstück fungiert ein monumentaler, dunkel glasierter Kachelofen mit historischen Verzierungen, der perfekt mit dem herrschaftlichen Kronleuchter harmoniert.

Das Spiel mit dem Licht: Einzigartige Kunstglasfenster

Ein ganz besonderes architektonisches Highlight sind die riesigen, historischen Rundbogenfenster. Neben den lichtdurchfluteten Flügeltüren verfügt die Liegenschaft über exquisite, farbenfrohe Kunstglasfenster in **filigraner Butzenscheiben-Optik**. Diese tauchen die Innenräume je nach Tageszeit in ein faszinierendes, farbenprächtiges Lichtspiel und bieten

gleichzeitig einen eleganten Sichtschutz nach außen, ohne auf Helligkeit zu verzichten.

Moderne Infrastruktur im historischen Gewand

Trotz des tiefen Respekts vor der Historie müssen Sie auf zeitgemäßen Komfort nicht verzichten. Die Liegenschaft verfügt über eine vollflächige, moderne IT-Verkabelung, die unsichtbar in die Struktur integriert wurde (inklusive moderner Bodentanks für die Arbeitsplätze). Eine großzügig dimensionierte Küche bietet Raum für kulinarische Pausen und exquisites Event-Catering. Die sanitäre Ausstattung ist perfekt durchdacht und komfortabel aufgeteilt: Ein elegantes Hauptbad, ein separates WC mit Bidet sowie ein zusätzliches Duschbad mit integriertem WC stehen bereit. Praktische Abstellräume und ein eigener Keller, der sich aufgrund seiner Beschaffenheit ideal als exklusives Weinlager anbietet, runden das Raumangebot perfekt ab. Die gesamte Bürofläche ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Freiraum & Privatsphäre mitten in der Stadt

Von den Salons aus betreten Sie über herrschaftliche Holz-Flügeltüren den **charmanten Balkon**, der mit einem kunstvoll geschmiedeten, historischen Dekorgeländer versehen ist.

Von hier aus blickt das Auge direkt in das wahre Luxusgut dieser urbanen Lage: Der extra für die Büroeinheit zugeordnete, **eigene Garten mit stolzen 228 m² Fläche**. Diese grüne Oase der Ruhe – eingebettet vor einer imposanten, neogotisch anmutenden Fassade des Nachbargebäudes – bietet den perfekten Rahmen für entspannte Kaffeepausen im Team, kreatives Arbeiten im Freien oder **glanzvolle Sommerempfänge für Ihre Premium-Kunden**.

Infrastruktur und Lage auf Top-Niveau

Die Lage in der Breitenseer Straße kombiniert erstklassige Visibilität mit perfekter urbaner Lebensqualität. Die öffentliche Anbindung ist unschlagbar: Die U-Bahn-Linie U3 sowie die Straßenbahn befinden sich direkt vor der Haustür und garantieren eine blitzschnelle Erreichbarkeit aus ganz Wien. In der unmittelbaren Umgebung sorgt eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Supermärkten und erstklassigen Restaurants für das tägliche Wohlbefinden Ihrer Mitarbeiter und Gäste.

Sichern Sie sich diese absolute Rarität und geben Sie Ihrem Unternehmen ein Zuhause, das Ihre Identität und Ihren Erfolg perfekt widerspiegelt.

Alle Highlights im Überblick:

EG: Privater repräsentativer Stiegenaufgang mit Deckenfresko

1.OG: Bürofläche: ca. 239 m²

UG: Keller + Nebenräume: ca. 55 m²

Eigengarten: 228 m²

Mietpreis/Monat netto: € 4.900,00 inkl. Betriebskosten

Betriebskosten/Monat netto: € 592,78

Heizung und Gas werden separat nach Verbrauch verrechnet.

Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt

Ausstattung:

- Lift
- Parkettboden (Fischgrät und Sternparkett)
- Flügeltüren, Holzvertäfelungen, Kassettendecken
- Stuckelemente
- Komplett ausgestattete Küche
- IT Verkabelung in Bodendosen
- Ein Bad mit Wanne, 1 Duschbad mit WC und Bidet und 1 Duschbad mit WC
- Fußbodenheizung

Ein Garagenplatz befindet sich im Nebenhaus und ist in der Miete enthalten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 Hütteldorfer Straße

Straßenbahn: 10, 49

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap