

**Charaktervoll arbeiten – hochwertiger Altbau mit Blick ins  
Grüne | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26408**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1070 Wien,Neubau     |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.890,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.065,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 175,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 413,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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

T +43 699 15 15 22 00





# Objektbeschreibung

## Stilvoll arbeiten im 7. – repräsentativer Altbau mit Gartenblick

In der **Lerchenfelder Straße, 1070 Wien**, gelangt ein außergewöhnlich attraktives und derzeit umfassend zu sanierendes **Altbaubüro mit ca. 80 m² Nutzfläche** zur Vermietung. Die Fertigstellung ist für **Jänner 2027** vorgesehen.

Die Kombination aus klassischer Wiener Altbauarchitektur, großzügigen Raumproportionen, hochwertiger zeitgemäßer Ausstattung und der ruhigen Ausrichtung zu einem begrünten Garten schafft ein Arbeitsumfeld mit besonderem Charakter. Die Räumlichkeiten befinden sich im **1. Stock** und eignen sich sowohl für klassische Büronutzungen als auch besonders gut für Kanzleien, Ordinationen sowie beratende und freiberufliche Tätigkeiten.

## QUICK READ

- **ca. 80 m² Nutzfläche**
- repräsentativer Wiener Altbau im **1. Stock**
- **2 großzügige Arbeits- bzw. Besprechungsräume**
- großzügiger Empfangs- und Vorzimmerbereich
- separate, neu ausgestattete Küche
- Bad sowie separates WC
- **ruhige, südseitige Ausrichtung mit Gartenblick**
- hochwertige Generalsanierung mit geplanter Fertigstellung **Jänner 2027**
- **ca. 30 m² große Terrasse** optional anmietbar

- zusätzliche Lagerräume nach Verfügbarkeit möglich
- Garagenplätze in unmittelbarer Umgebung anmietbar

## Altbaucharakter trifft zeitgemäßen Komfort

Die Räumlichkeiten werden derzeit umfassend und hochwertig saniert. Ziel ist es, den charakteristischen Charme des Wiener Altbaus zu bewahren und gleichzeitig ein modernes, funktionales und hochwertiges Arbeitsumfeld zu schaffen. Klassische Raumhöhen, großzügige Fensterflächen, elegante Türen und der für den Altbau typische Fischgrätparkettboden bilden gemeinsam mit einer klaren, zeitgemäßen Gestaltung ein besonders stimmiges Gesamtbild.

Die geplante Ausstattung verbindet zurückhaltende Eleganz mit hoher Alltagstauglichkeit. Die Küche wird modern und geradlinig ausgeführt, Bad und WC erhalten eine hochwertige zeitgemäße Ausstattung. Die hellen Oberflächen, das warme Parkett und eine sorgfältig abgestimmte Beleuchtung unterstreichen den repräsentativen Charakter der Räume.

## Ruhiger Gartenblick mitten im 7. Bezirk

Eine besondere Qualität der Liegenschaft ist die **südseitige Ausrichtung zum begrünten Garten**. Trotz der zentralen Lage entsteht dadurch eine angenehm ruhige Arbeitsatmosphäre. Der Blick auf den gewachsenen Baumbestand vermittelt Weite und Grün und bildet einen reizvollen Kontrast zum urbanen Umfeld der Lerchenfelder Straße.

Die großzügigen Fenster sorgen für viel natürliches Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den hohen Räumen eine offene und freundliche Atmosphäre. Diese Kombination aus innerstädtischer Lage, Ruhe und Grünblick ist im dicht bebauten 7. Bezirk besonders attraktiv.

## Durchdachte Raumaufteilung

Der großzügige Eingangsbereich eignet sich ideal als **Empfangs-, Warte- oder Verteilerbereich**. Daran schließen zwei große und helle Räume an, die flexibel als Einzelbüros, Beratungsräume, Besprechungszimmer oder Behandlungsräume genutzt werden können.

Eine separate Küche, ein modern ausgestattetes Bad sowie ein getrenntes WC ergänzen die funktionale Raumaufteilung. Aufgrund der großzügigen Proportionen lässt sich die Fläche sehr vielseitig organisieren und sowohl für kleine Teams als auch für Tätigkeiten mit regelmäßigem Kunden- oder Patientenverkehr einsetzen.

## Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich insbesondere als **Büro, Kanzlei, Ordination, Praxis, Beratungsbüro, Agentur oder Kreativbüro**. Auch für Psychologie, Psychotherapie, Coaching und vergleichbare freiberufliche Tätigkeiten bietet die Kombination aus repräsentativem Empfangsbereich, ruhigen Einzelräumen und angenehmer Atmosphäre sehr gute Voraussetzungen.

Die endgültige Nutzung ist im Einzelfall mit den jeweiligen behördlichen und mietvertraglichen Voraussetzungen abzustimmen.

## Optionale Terrasse

Auf Anfrage besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine **ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse** anzumieten. Diese ist nicht Bestandteil des angegebenen Mietpreises und bietet – abhängig von der konkreten Nutzung – eine außergewöhnliche Ergänzung zur Bürofläche.

Darüber hinaus können im Haus nach Verfügbarkeit zusätzliche Lagerräume angemietet werden. Garagenplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Zentrale Lage und ausgezeichnete Infrastruktur

Die Lerchenfelder Straße zählt zu den etablierten innerstädtischen Lagen des 7. Bezirks und verbindet sehr gute Erreichbarkeit mit einem lebendigen urbanen Umfeld. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lebensmittelhandel und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Dadurch ist der Standort sowohl für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für Kundinnen, Kunden, Patientinnen und Patienten komfortabel erreichbar.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist das moderne **Fitnessstudio SuperCycle** in absoluter Nähe.

## Mietkonditionen

**Nettomiete:** EUR 1.890,-

**Betriebskosten:** EUR 175,-

**20 % USt.:** EUR 413,-

**Monatliche Gesamtmiete brutto:** EUR 2.478,-

Die optional anmietbare Terrasse sowie gegebenenfalls zusätzlich verfügbare Lagerflächen sind in der angeführten Gesamtmiete nicht enthalten.

## Geplante Fertigstellung Jänner 2027

Die Räumlichkeiten befinden sich derzeit in Sanierung. Die **Fertigstellung ist für Jänner 2027 vorgesehen**. Abhängig vom jeweiligen Baufortschritt und der technischen Umsetzbarkeit können einzelne Ausstattungsdetails gegebenenfalls noch auf die Anforderungen des zukünftigen Mieters abgestimmt werden.

Die dargestellten Innenaufnahmen sind **Visualisierungen der vorgesehenen Sanierung und Ausstattung**. Sie dienen der Veranschaulichung des geplanten Erscheinungsbildes. Abweichungen hinsichtlich Materialien, Ausstattungsdetails, Möblierung, Beleuchtung oder endgültiger Ausführung bleiben vorbehalten.

## Ein Arbeitsplatz mit besonderer Atmosphäre

**Klassischer Wiener Altbau, hochwertige Sanierung, großzügige Räume und ein ruhiger Gartenblick mitten im 7. Bezirk:** Diese Bürofläche verbindet repräsentatives Ambiente mit hoher Funktionalität und einer außergewöhnlich angenehmen Arbeitsatmosphäre.

**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](#)

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.

**Transparenzhinweis:** *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap