Repräsentatives Altbaubüro am Schwedenplatz | erstklassige Geschäftsadresse in TOP Lage | 4-Zimmer



Objektnummer: 556

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	127,00 m²
Gesamtfläche:	127,00 m²
Bürofläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaltmiete (netto)	2.540,00 €
Kaltmiete	2.883,79 €
Miete / m²	20,00 €
Betriebskosten:	308,72 €
USt.:	576,75 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

















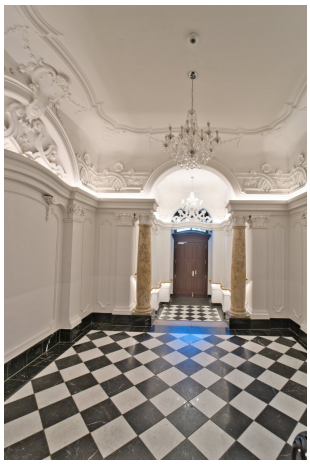


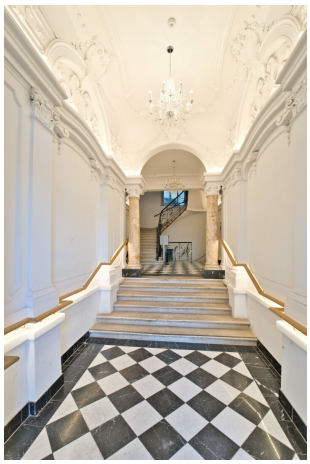




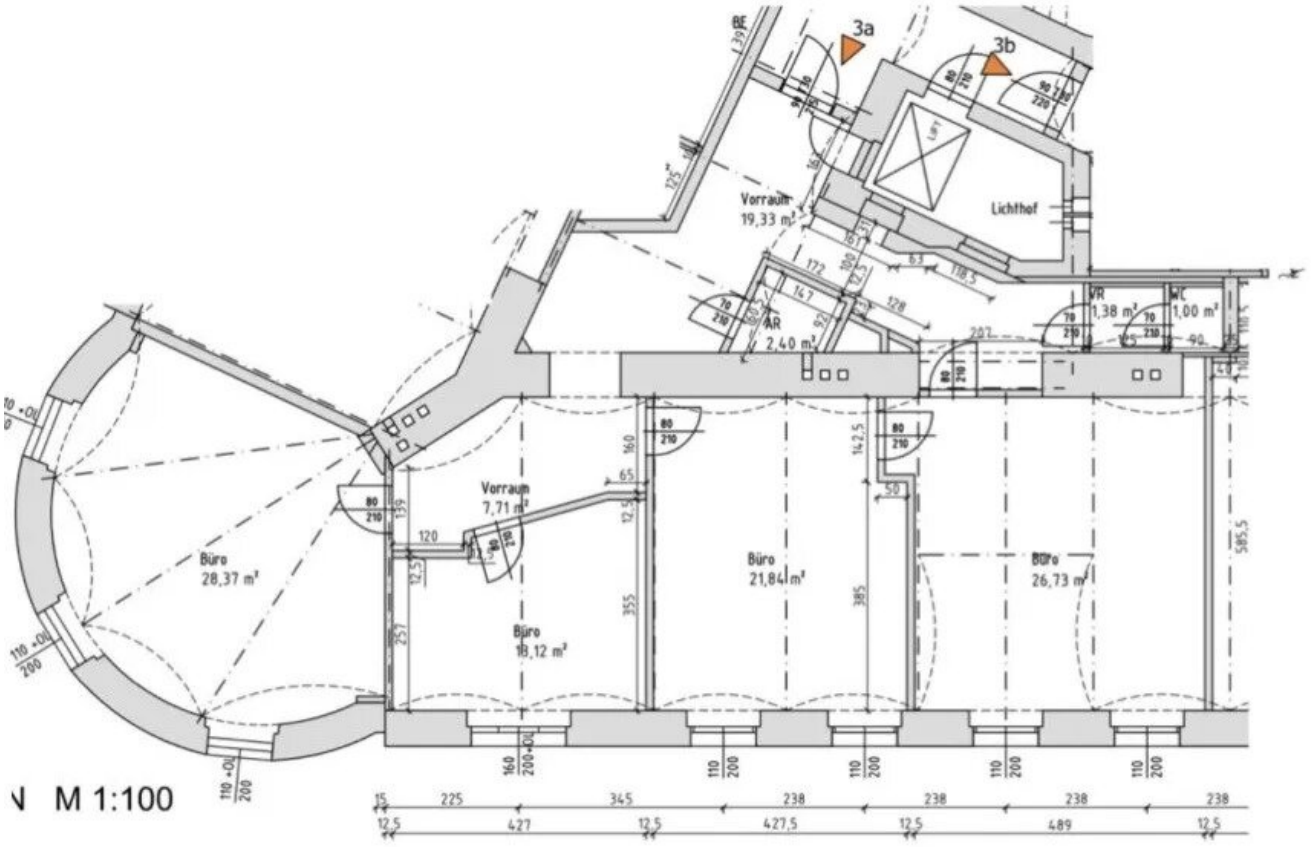











3a
3b
Vorraum
19,33 m²
Lichthof
AR
2,40 m²
VR
1,38 m²
WC
1,00 m²
Vorraum
7,71 m²
Büro
28,37 m²
Büro
18,12 m²
Büro
21,84 m²
Büro
26,73 m²
M 1:100

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Büro ab sofort zur Miete an:

Einmaliges 4-Zimmer-Büro mit herrlichem Altbau-Flair, sehr gepflegt, viel Licht, großzügig geschnitten, guter Grundriss.

ÜBER DAS BÜRO

Die **ehemalige Rechtsanwaltskanzlei** befindet sich im **1. Stock (mit Lift)** in einem sehr prestigeträchtigen Altbauhaus am Schwedenplatz im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. **127 m² groß und verfügt über beeindruckende 3,40 m Deckenhöhe.**

FACTBOX

- Vorraum bzw. Empfang mit Platz für Garderobe
- 4 Bürozimmer (ca. 18 m², 22 m², 27 m² und 28 m²)
- Toilette mit Vorraum und Handwaschbecken
- gefliester Abstellraum (alternativ könnte hier ein zweites WC installiert werden)
- stilvolle Holzkastenfenster und Türen
- Raumhöhen bis 3,40 m
- Fischgrät-Parkettboden
- Küchenanschlüsse im Vorraum neben dem WC

- Fernwärme (Akonto mtl. 100,- zzgl. 20% Mwst.)

- vorbereitete Kabelkanäle

Der **Vorraum** selbst ist großzügig geschnitten, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt 3 Zimmer des Büros.

Das **4. Zimmer** ist sicherlich ein Highlight dieses besonderen Objekts: Als **stilvolles Erkerzimmer** bietet es eine großzügige Fensterfront und ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Natürlich ist eine **Toilette mit Vorraum und Handwaschbecken** vorhanden. Bei Bedarf könnte zusätzlich ein weiteres WC installiert werden.

Im Vorraum sind – je nach Wunsch und Bedarf – bereits die Anschlüsse für eine **Küche** vorhanden.

Dieses Büro verbindet **klassische Altbauelemente** mit einer großzügigen Raumwirkung. Der frisch sanierte **Fischgrät-Parkettboden**, die **hohen Räume** und das **architektonisch besondere Erkerzimmer** verleihen den Räumlichkeiten einen besonderen Charme. Ob als lichtdurchflutetes Büro oder als Praxis – hier erwartet Sie eine repräsentative Arbeitsumgebung in einem stilvollen Jahrhundertwendehaus.Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgeschlossen, die Vergebührung geht zu Lasten des Mieters.

Eine Kaution von **4 bis 6 BMM** (abhängig von der Bonität) ist für den Eigentümer Voraussetzung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Der Franz-Josef-Kai 27 steht für jene besondere Verbindung aus **Wiener Geschichte, klassischer Architektur und zeitgemäßer Geschäftsnutzung**, die die Innenstadt so einzigartig macht.

Das Haus ist Teil des historisch gewachsenen Stadtbildes entlang des Franz-Josef-Kais und fügt sich in das charakteristische architektonische Ensemble des 1. Wiener Gemeindebezirks ein. Die **Lage am Schwedenplatz** und die unmittelbare Nähe zur **historischen Innenstadt** (7 Minuten zum Stephansplatz) verleihen dem Gebäude eine besondere Identität.

Die **traditionsreiche Umgebung** mit ihren repräsentativen Palais, historischen Gebäuden und bedeutenden Wiener Adressen schafft ein außergewöhnliches Umfeld für Unternehmen und

Kanzleien. Gleichzeitig bietet der Standort alle **Vorzüge einer modernen innerstädtischen Geschäftsadresse**: eine **ausgezeichnete Infrastruktur** und eine **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung**.

U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an die wichtigsten Knotenpunkte der Stadt.

Eine **öffentliche Parkgarage** befindet sich **direkt gegenüber und ist rund um die Uhr geöffnet**.

Eine Adresse mit Geschichte und Charakter – repräsentativ, zentral und tief in der Wiener Stadtgeschichte verwurzelt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

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 <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap