Piaristengasse | 170 m² für Studio, Produktion, Agentur & Backoffice



Objektnummer: 1643/188

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	170,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 119,23 kWh / m² * a
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	341,85 €
USt.:	68,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

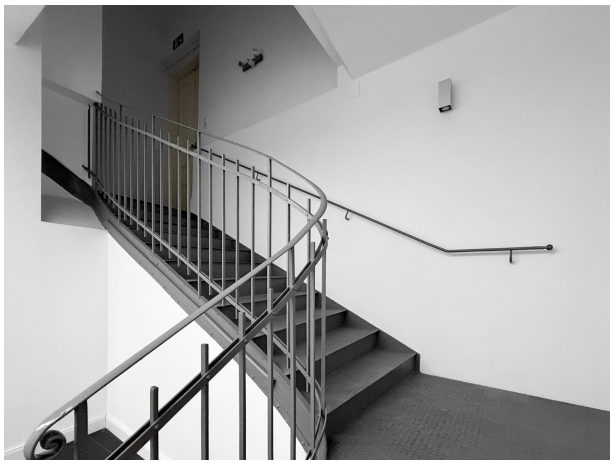


Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

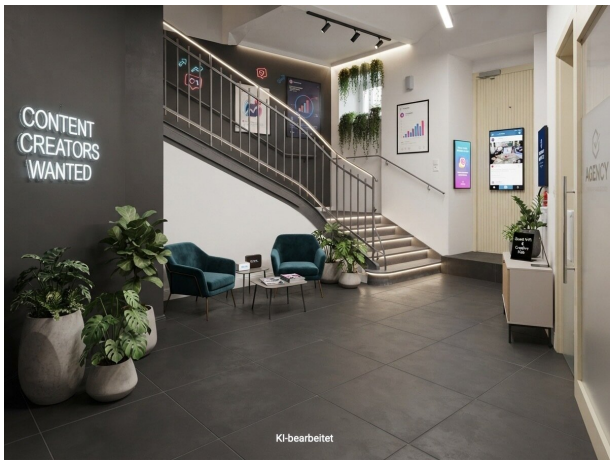
T +436643005626
H +436643005626






KI-bearbeitet




CONTENT
CREATORS
WANTED
AGENCY
KI-bearbeitet

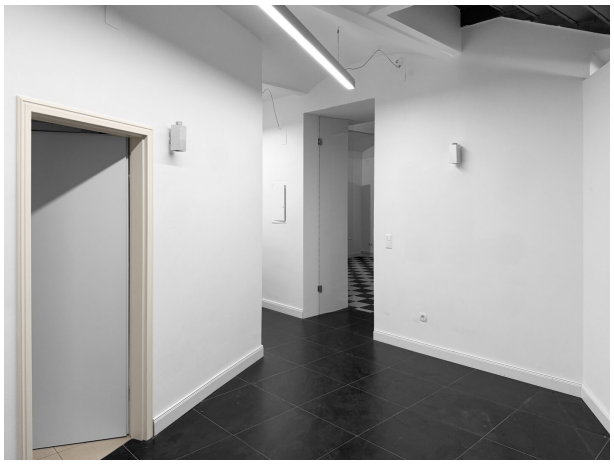


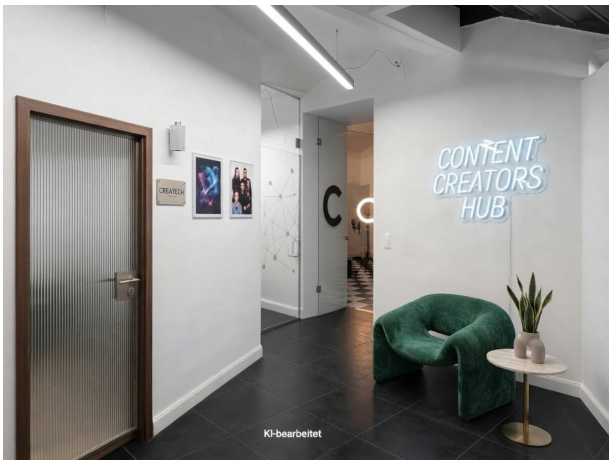

OFFICE
OASIS
OFFICE
OFFICE
OASIS
KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




CONTENT
CREATORS
HUB
KI-bearbeitet








CREATIVE
HUB
KI-bearbeitet








KI-bearbeitet




KI-bearbeitet



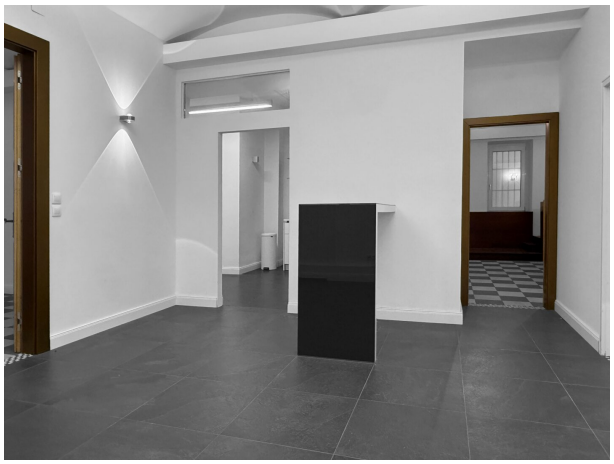








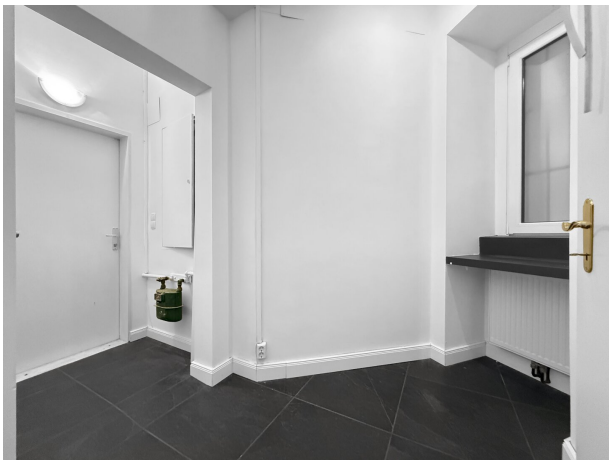


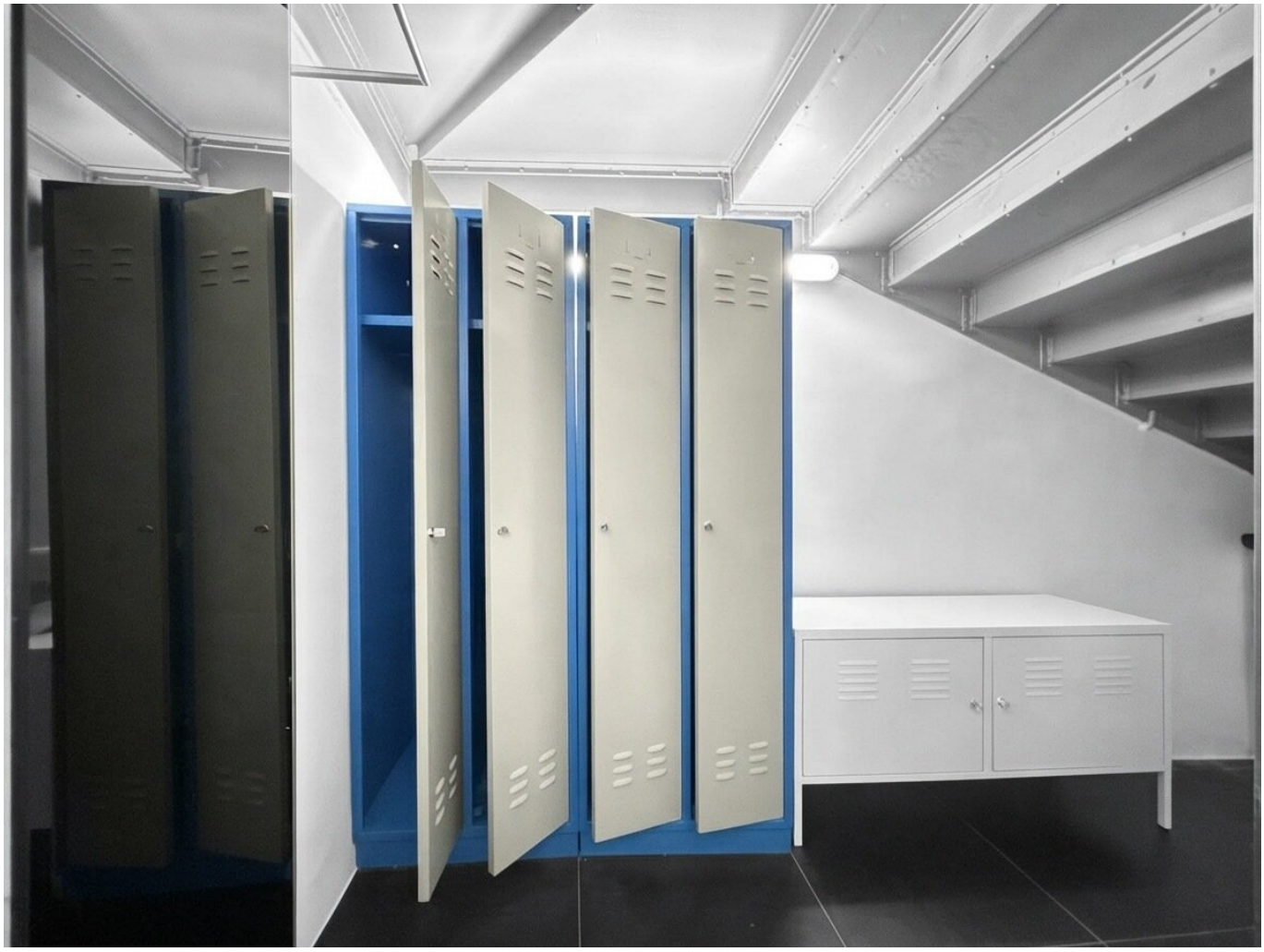



KI-bearbeitet
























Eingang
Stiegen
Bad/WC
9,62m²
Vorraum
1,30m²
WC
0,94m²
Büro
29,70m²
Vorraum + Teeküche
35,04m²
Abstell
raum
Büro
55,59m²
Büro
23,09m²
Büro
12,57m²
5,38m
1,32m
6,08m
5,40m
0,94m

Objektbeschreibung

Viel Platz für Arbeit, Produktion und kreative Konzepte

In der **begehrten Piaristengasse im 8. Bezirk**, eröffnet sich auf **rund 170 m²** viel Raum für unterschiedliche **gewerbliche Nutzungskonzepte**. Die großzügige Fläche bietet **mehrere separat nutzbare Räume** und damit ideale Voraussetzungen für **kreative Unternehmen, Agenturen** oder **Organisationen**, die **viel Platz zum Arbeiten** und gleichzeitig eine Adresse mitten im 8. Bezirk suchen.

Ideal für Studio, Agentur, Produktion oder Backoffice

Ein **eigenes Studio mitten in der Josefstadt**. Ein großer Raum für Shootings, Produktionen oder gemeinsame Projekte. Daneben Platz für Garderobe, Equipment, Besprechungen und all das, was im Hintergrund dazugehört. Genau dafür ist diese Fläche spannend.

Vom **zentralen Foyer** öffnet sich der **rund 56 m² große Hauptraum** - das Herzstück der Fläche und jener Bereich, der sofort Ideen weckt. **Fotostudio, Content-Produktion, Kreativagentur oder gemeinsamer Workspace:** Die Größe lässt unterschiedliche Konzepte zu, während die angrenzenden Räume genügend Platz schaffen, um Arbeiten und Funktionen voneinander zu trennen.

Direkt angeschlossen liegt ein kleinerer Raum, der derzeit mit **Spinden als Garderobe bzw. Umkleide** genutzt wird. Ein weiterer **Raum mit Stehtisch** eignet sich für Besprechungen, kurze Abstimmungen oder als zusätzlicher Arbeitsbereich. Von hier geht es weiter in einen **weiteren Raum** sowie zum möglichen Abstell- und Technikbereich. Die **Teeküche** ist sowohl vom Foyer als auch aus dem hinteren Bereich erreichbar. Dazu kommen ein **großzügiges Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, WC und Pissoir sowie ein **weiteres separates WC**.

Besonders praktisch: Neben dem Zugang über den Innenhof verfügt der **hintere Bereich über einen eigenen Eingang**. So lassen sich auf Wunsch unterschiedliche Arbeitsbereiche innerhalb der Fläche voneinander trennen.

Die **Lage im ruhigen Hinterhof**, abgeschirmt vom Straßenverkehr, schafft ein angenehmes Umfeld für konzentriertes und ungestörtes Arbeiten. Die Räumlichkeiten liegen im **Souterrain des hinteren Gebäudes** und sind über Stufen erreichbar; ein **barrierefreier Zugang ist nicht vorhanden**.

Ein Standort für Ideen hinter den Kulissen

Die vollständig im Souterrain gelegene Fläche schafft eine **ruhige, abgeschirmte Arbeitsatmosphäre** und ist bewusst vom Trubel der Straße getrennt – ideal für kreative und produktionsorientierte Konzepte. Natürliches Tageslicht ist teilweise vorhanden und sorgt gemeinsam mit der geschützten Lage für ein **angenehmes und ungestörtes Umfeld**.

Für **Foto- und Videoproduktion, Content Creation, Schnitt oder Postproduktion** kann die abgeschirmte Lage besonders interessant sein. Ebenso eignet sich die Fläche für **Agenturen, Kreativteams, E-Commerce, Backoffice** oder Unternehmen, die **großzügige Arbeitsflächen**, Platz für Equipment und getrennte Bereiche benötigen. Auch eine **Nutzung als Praxis- oder Behandlungsräume** ist gut vorstellbar - insbesondere für Konzepte, bei denen **Diskretion und Ruhe** gefragt sind.

Spannend wird die Fläche dort, wo **170 m² Raum für ein Konzept bieten, das nicht von Sichtbarkeit auf der Straße, sondern von dem lebt, was im Inneren entsteht.**

Wiener Altbau in der Josefstadt

Die Gewerbefläche liegt in einem **klassischen Wiener Altbau aus der Zeit um 1900**. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus, zusätzlich führt eine Treppe vom Innenhof direkt hinunter zum Foyer. Beheizt werden die Räumlichkeiten über eine **Gas-Etagenheizung mit Radiatoren**.

Im Jahr 2020 wurden **umfangreiche Modernisierungs- und Adaptierungsarbeiten** durchgeführt. Diese umfassten unter anderem die Erneuerung von Bodenbelägen, die Verlegung von Parkett, verschiedene Trockenbauarbeiten sowie die Neugestaltung von Wand- und Türbereichen. Auch die Sanitärbereiche wurden überarbeitet, darunter die Erneuerung von WC-Anlagen und Fliesen sowie Anpassungen an der Raumaufteilung.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich heute in einem **gepflegten Zustand** und verfügen über die wesentlichen Anschlüsse für den täglichen Betrieb.

Wiener Altbau, großzügige Gewerbefläche und eine Adresse mitten in der Josefstadt - eine Kombination, die gerade für kreative und unternehmerische Konzepte spannend ist.

Ein Ort für das, was daraus entsteht

Vielleicht wird es ein **Fotostudio**, in dem neue Kampagnen entstehen. Vielleicht die neue Base einer **Kreativagentur**, ein Ort für Produktionen, Content und gemeinsame Projekte. Oder ein großzügiges **Yoga- oder Pilatesstudio**, eine **Praxis**, ein stilvolles **Beauty- oder Kosmetikkonzept** oder ein Ort für **Massage, Körperarbeit und Wellness** - bewusst zurückgezogen vom Trubel draußen.

Vielleicht entsteht hier aber auch etwas ganz anderes: ein Backoffice mit endlich genügend

Platz für Team und Equipment oder ein Konzept, das **Kreativität, Bewegung, Schönheit und Wohlbefinden** miteinander verbindet.

Fest steht: **170 m² mitten in der Josefstadt lassen Raum für viele Ideen -** und für einen Ort, der seine Stärke gerade darin findet, ein wenig abseits des Trubels zu liegen.

Mitten in einem der lebendigsten Grätzl der Josefstadt

Die **Piaristengasse** gehört zu jenen Ecken des 8. Bezirks, in denen Wiener Grätzl und urbanes Stadtleben wunderbar zusammenpassen. Rundherum finden sich **angesagte Cafés, Brunch- und Lunch-Lokale, Restaurants und Bars** - mit Adressen wie **Ulrich und Erich** oder **Pizza Bussi Ciao**. Der Kaffee vor Arbeitsbeginn, Lunch mit dem Team oder ein Drink nach Feierabend liegen hier praktisch ums Eck.

Auch im Alltag sind die Wege kurz. **BILLA in der parallel verlaufenden Strozzigasse und HOFER gleich ums Eck** sorgen für eine unkomplizierte Nahversorgung.

Die **U2-Station Rathaus** ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Dazu kommen die **Straßenbahnlinie 46** sowie der Bus **13A**. Auch das **MuseumsQuartier** liegt nur einen Spaziergang entfernt. Von dort geht es weiter zur **Mariahilfer Straße** oder durch die kleinen Gassen des **Spittelbergs**, der besonders in der Adventzeit mit seinen Weihnachtsmärkten seinen ganz eigenen Charme entwickelt.

Eine **Adresse**, an der sich **Arbeit, Lunch und Afterwork ziemlich gut verbinden lassen**.

Mein Service

Die Gewerbefläche steht aktuell **zum Verkauf**. Sie gefällt Ihnen und passt perfekt zu Ihrem Konzept, ein Kauf kommt für Sie derzeit aber nicht infrage? Auch **über eine Vermietung kann nachgedacht werden.**

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen die Räumlichkeiten vor Ort zu zeigen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap