

Piaristengasse - 170 m² für kreative Nutzungskonzepte



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 €

Ihr Ansprechpartner

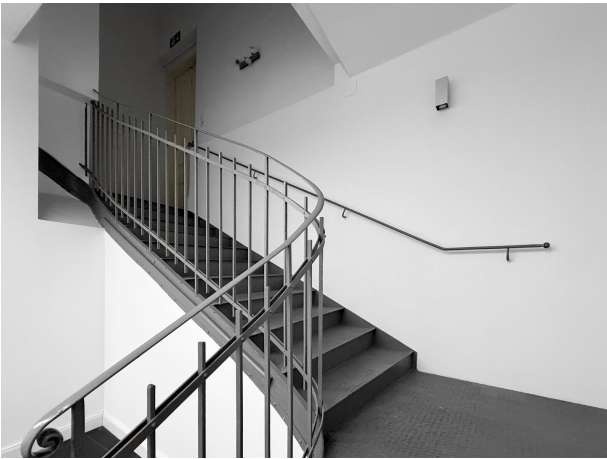


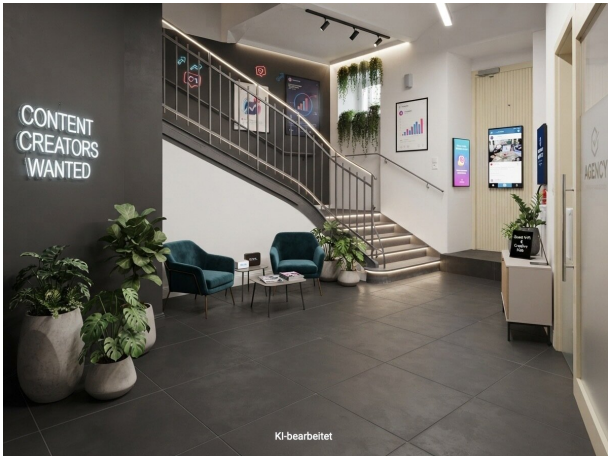
Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

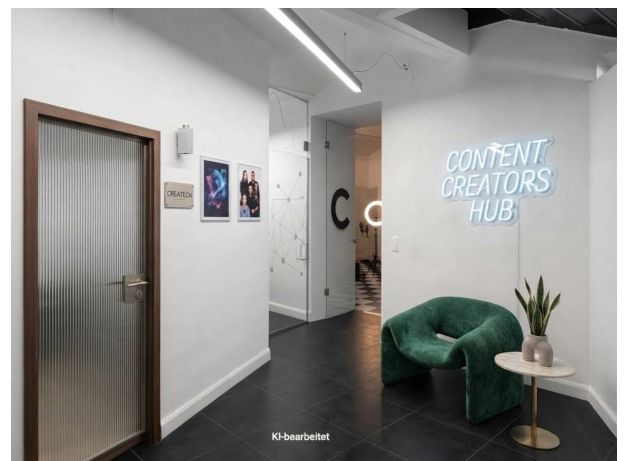
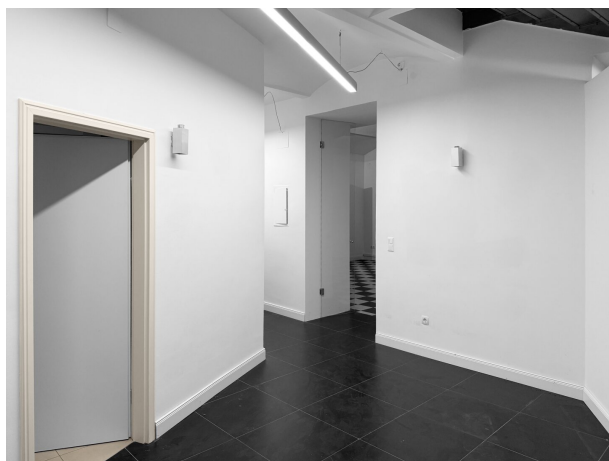
T +436643005626
H +436643005626

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

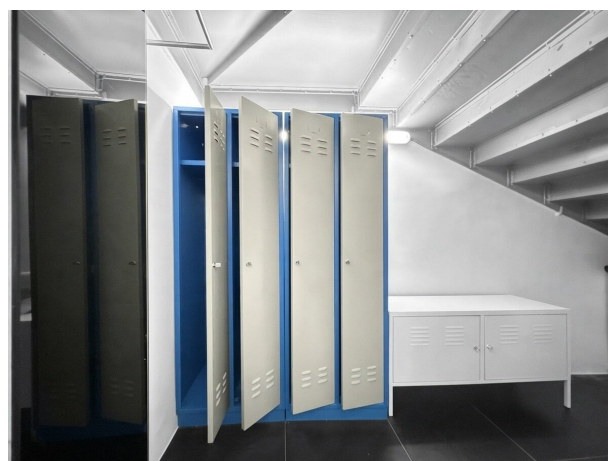




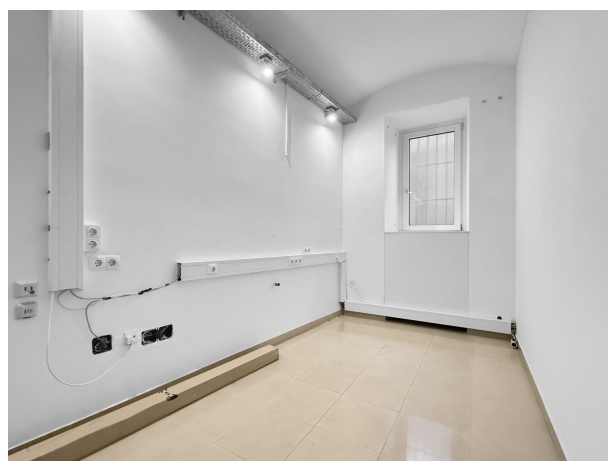




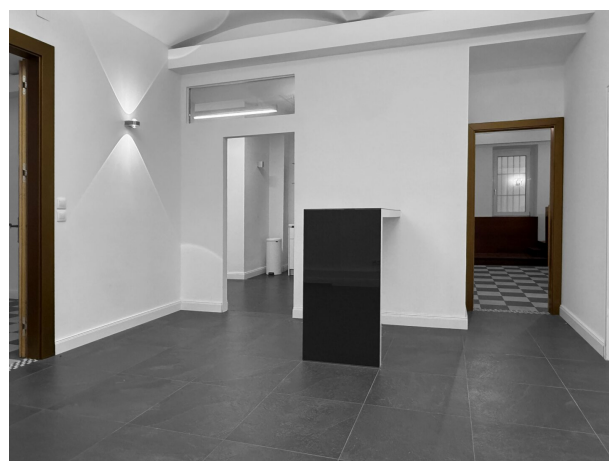


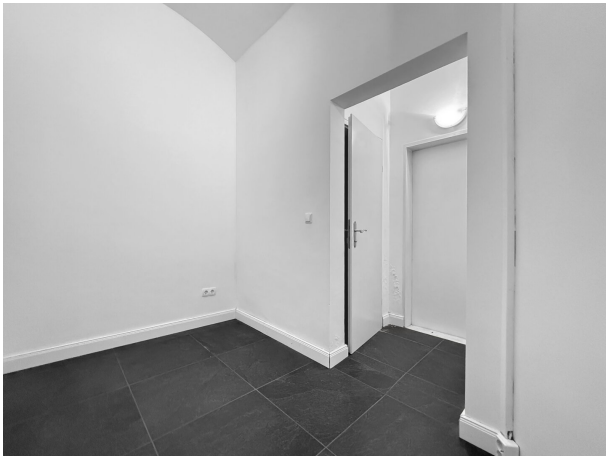


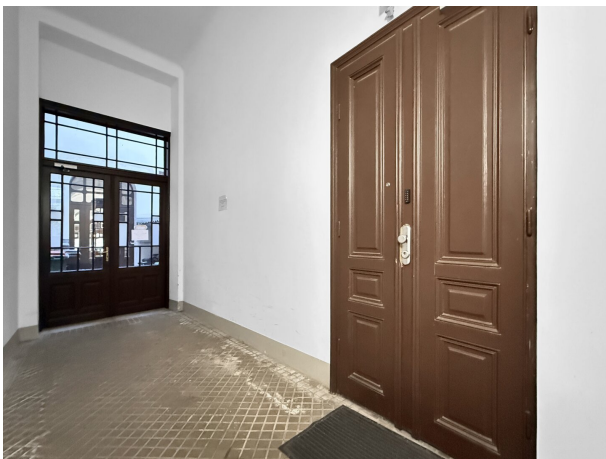


















Objektbeschreibung

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 **weitere 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 Räumlichkeiten liegen im Souterrain und sind über Stufen erreichbar; ein **barrierefreier Zugang** ist **nicht vorhanden**.

Ein Standort für Ideen hinter den Kulissen

Die Fläche liegt **vollständig im Souterrain** und verfügt nur über wenig natürliches Tageslicht. Ein klassisches Geschäft mit Laufkundschaft ist hier nicht das Konzept - dafür richtet sich die

Fläche an Unternehmen, deren Arbeit vorwiegend hinter den Kulissen stattfindet.

Für **Foto- und Videoproduktion, Content Creation**, Schnitt oder Postproduktion kann die abgeschirmte Lage besonders interessant sein. Ebenso für **Agenturen, Kreativteams, E-Commerce, Backoffice** oder Unternehmen, die **großzügige Arbeitsflächen**, Platz für Equipment und getrennte Bereiche brauchen, aber auf Auslage und direkten Straßenzugang verzichten können.

Spannend wird die Fläche dort, wo **aus 170 m² ein eigenes Studio**, eine Produktionsstätte oder **die neue Base für ein kreatives Unternehmen** 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**. Die Fläche befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und verfügt 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 Backoffice, das endlich genug Platz für Team, Equipment und all das bietet, was im Hintergrund eines Unternehmens passiert.

Fest steht: **170 m² mitten in der Josefstadt lassen Raum für viele Ideen - und für ein Konzept, das genau hier seinen Platz findet.**

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