REPRÄSENTATIVES BÜRO MIT HISTORISCHEM CHARME; 1060 Wien



Objektnummer: 3479/2637

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	530,67 m²
Zimmer:	15
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 166,40 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	6.300,00 €
Kaltmiete	7.966,30 €
Miete / m²	11,87 €
Betriebskosten:	1.665,30 €
Heizkosten:	1.368,45 €
USt.:	1.866,95 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



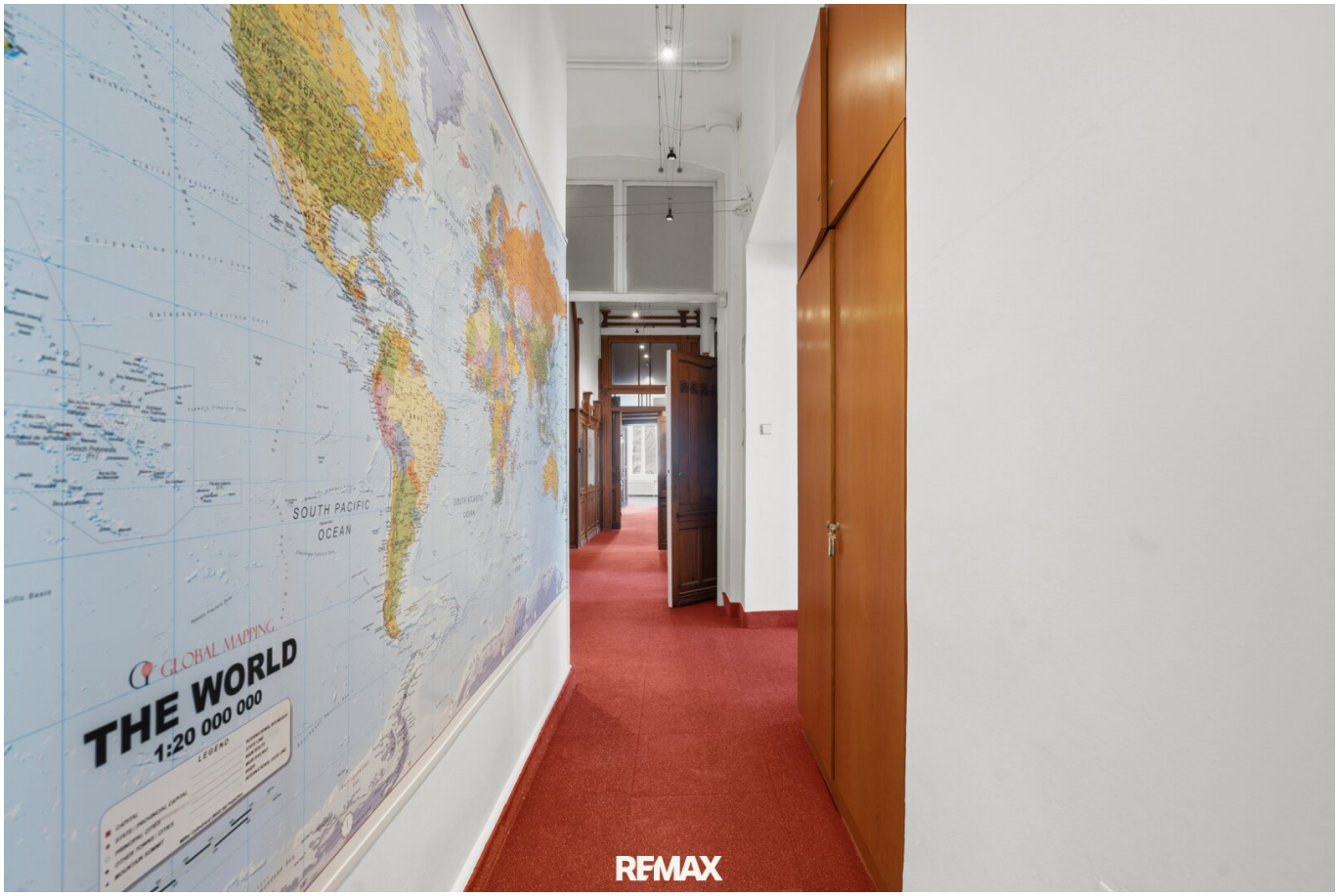
Mag. Bernhard Jakob

REMAX Trend
Rochusplatz 1

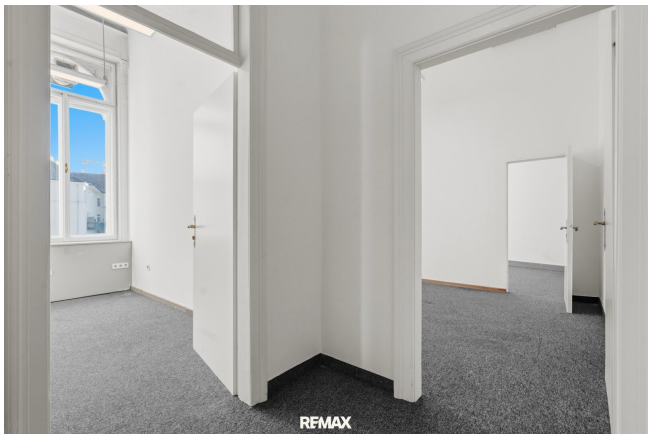

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


SOUTH PACIFIC
OCEAN
GLOBAL MAPPING
THE WORLD
1:20 000 000
LEGEND
RE/MAX


RE/MAX

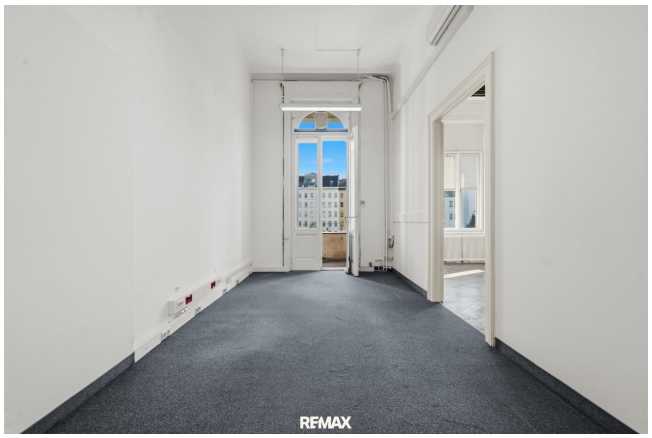

RE/MAX

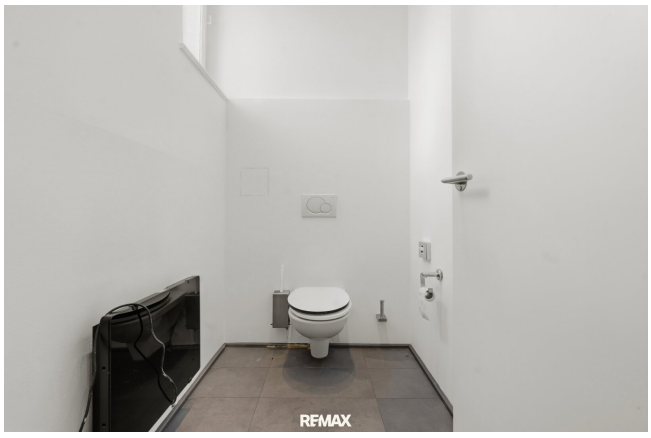

RE/MAX


RE/MAX

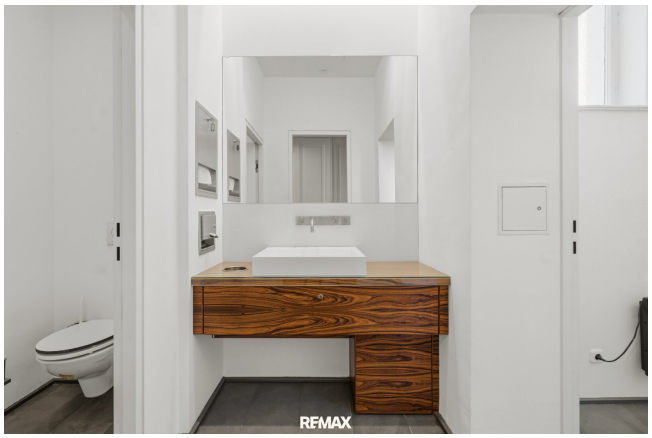

RE/MAX

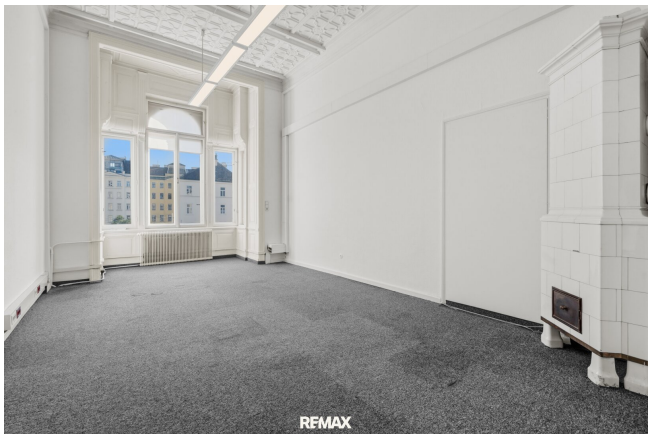

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

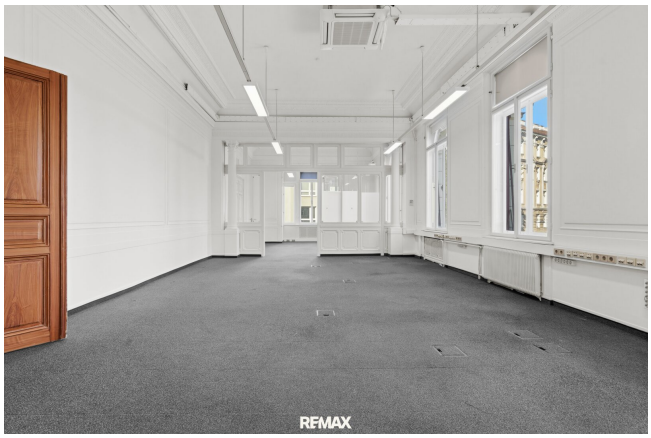

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

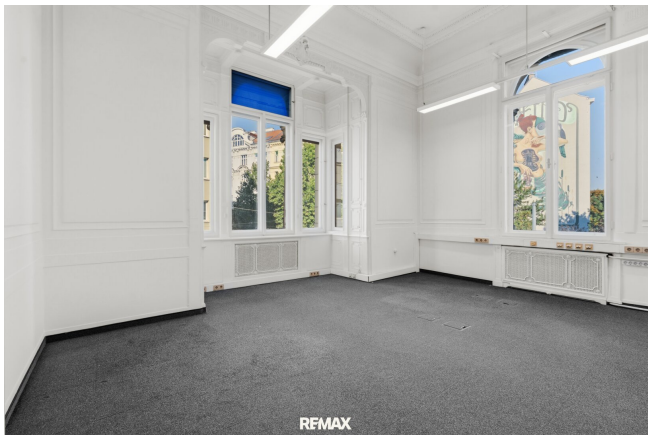

DIPLOM
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

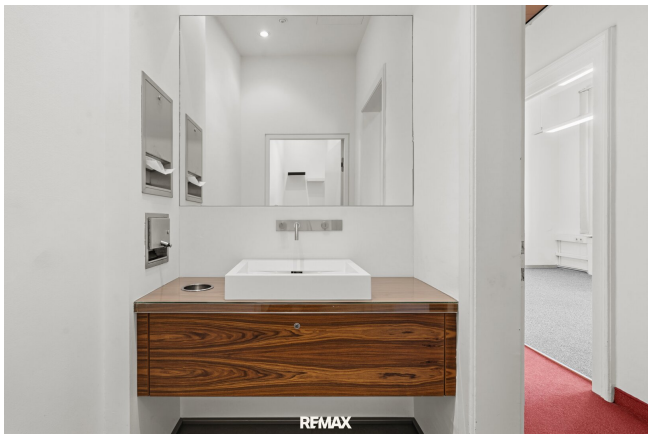

resilient flooring
RE/MAX


RE/MAX

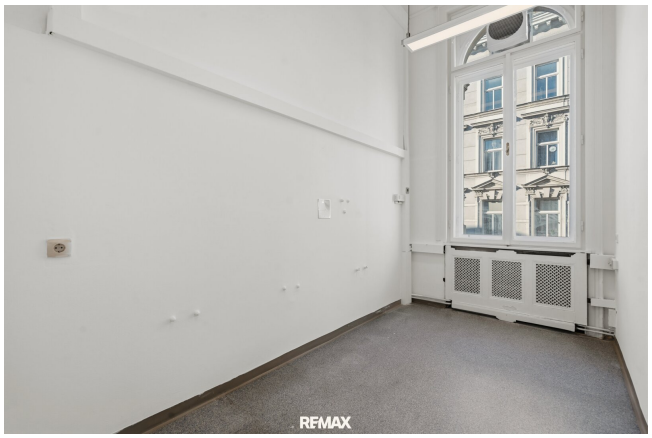

RE/MAX


RE/MAX

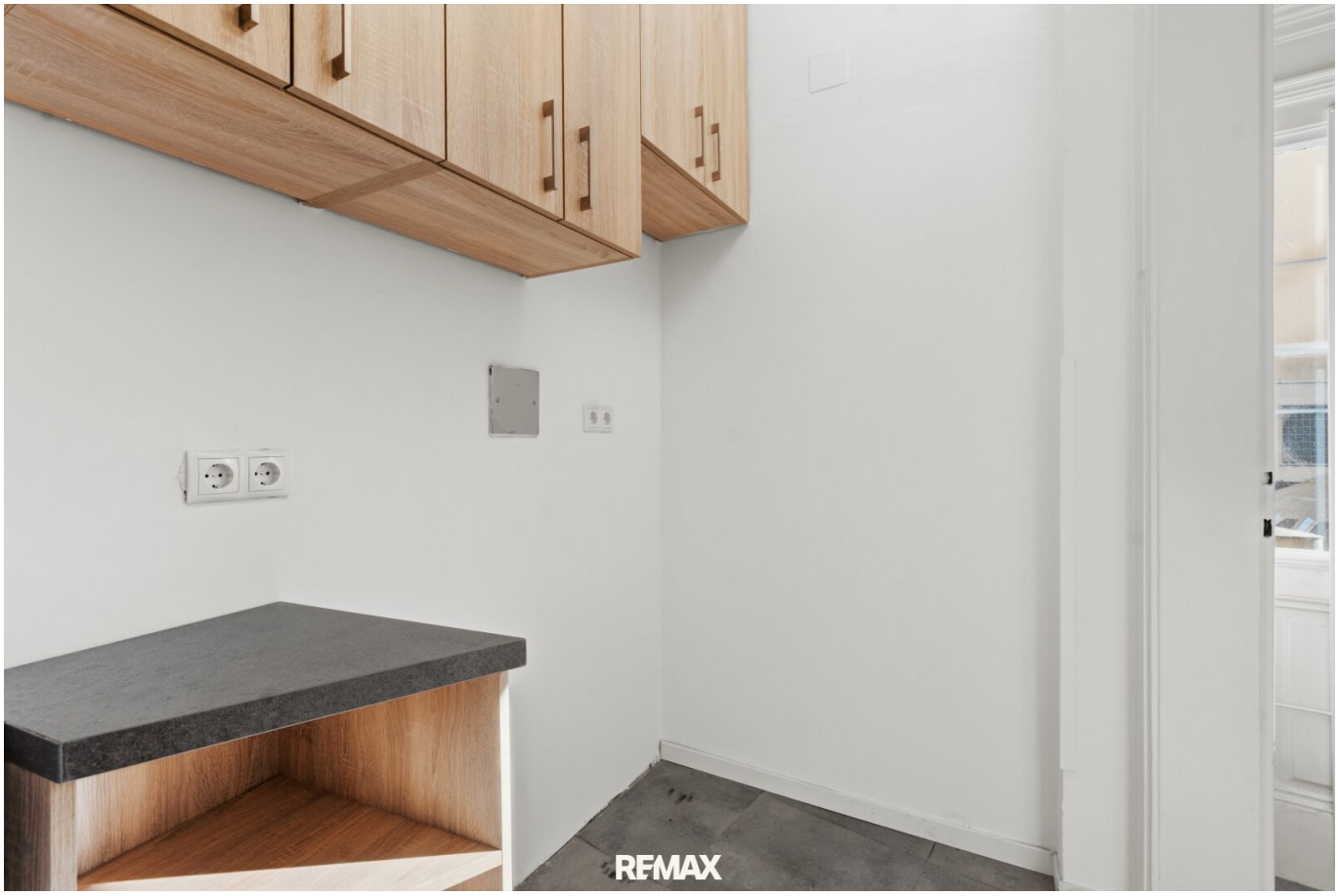

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

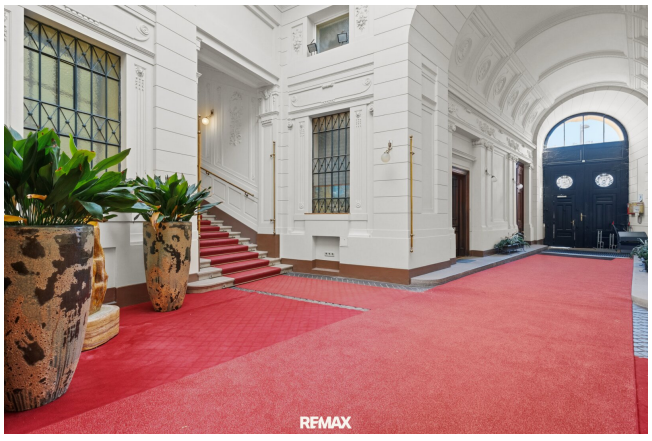

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

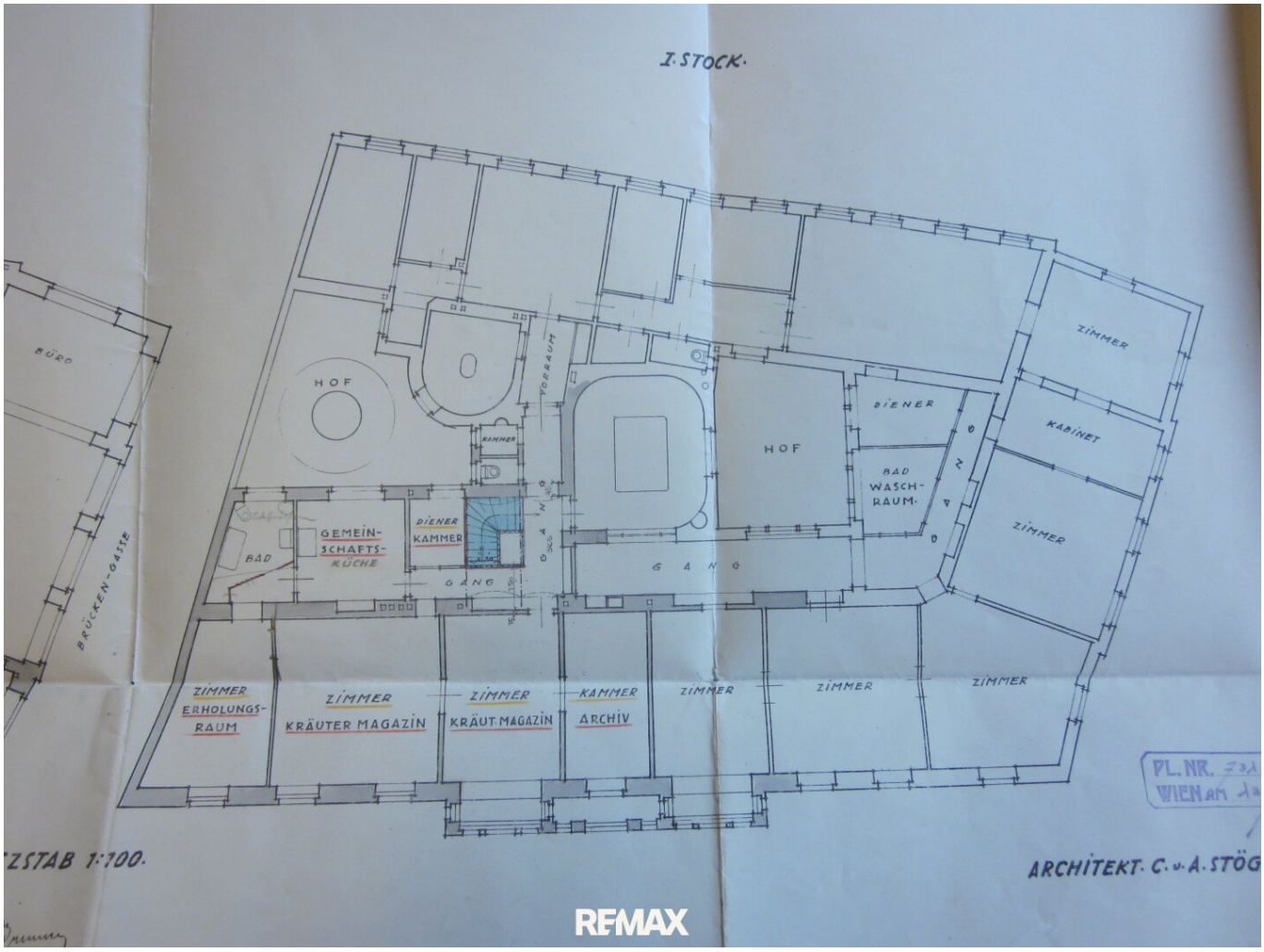

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


W. NEUBER'S ENKEL
NEUBER'S ENKEL
NEUBER
RE/MAX


NEUBER'S ENKEL
RE/MAX


I. STOCK.
BÜRO
BRÜCKEN-GASSE
HOF
VORRAUM
KAMMER
DIENER
KAMMER
GEMEIN-
SCHAFTS-
KÜCHE
BAD
GANG
HOF
DIENER
BAD
WASCH-
RAUM.
GANG
ZIMMER
KABINET
ZIMMER
ZIMMER
ERHOLUNGS-
RAUM
ZIMMER
KRÄUTER MAGAZIN
ZIMMER
KRÄUT-MAGAZIN
KAMMER
ARCHIV
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZSTAB 1:100.
ARCHITEKT. C. u. A. STÖG
PL. NR.
WIEN AM

Objektbeschreibung

Altbauflair an einer der traditionsreichsten Adressen Wiens

Eine Bürofläche mit Charakter und Geschichte: Im 1. Obergeschoß dieses eindrucksvollen Wiener Altbaus gelangt eine außergewöhnliche Büroeinheit mit rund **530 m² Nutzfläche** zur Vermietung.

Wer ein Büro sucht, das sich bewusst von modernen Standardflächen abhebt, findet hier eine besondere Kombination aus **repräsentativem Ambiente, großzügiger Raumstruktur und klassischer Wiener Architektur**.

Arbeiten in historischem Ambiente

Die Räumlichkeiten verfügen über insgesamt **15 Zimmer** und bieten damit vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Büroorganisation – vom großzügigen Empfangs- und Wartebereich über repräsentative Besprechungsräume bis hin zu Einzel- und Teamarbeitsplätzen.

Besonders reizvoll ist der historische Charakter der Räumlichkeiten. **Teilweise renaissanceartig gestaltete Elemente, klassische Altbaudetails und die großzügige Raumstruktur** verleihen den Büros eine Atmosphäre, die man in modernen Bürogebäuden kaum reproduzieren kann.

Hier entsteht ein Umfeld, das nicht nur funktional ist, sondern auch nach außen etwas vermittelt: **Tradition, Seriosität und Stil.**

Die vorhandene **Küche sowie mehrere WC-Anlagen** ergänzen die Bürofläche und ermöglichen eine eigenständige Nutzung.

Eine Adresse, die Eindruck macht

Die **Linke Wienzeile 152** befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf und damit in einer der etabliertesten innerstädtischen Geschäfts- und Bürolagen Wiens.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit einer außergewöhnlich hohen Dichte an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und kulturellen Einrichtungen. Die **Mariahilfer Straße** befindet sich in unmittelbarer bzw. gut erreichbarer Umgebung.

Der Naschmarkt selbst zählt zu den bekanntesten innerstädtischen Märkten Wiens und bietet eine große Auswahl an Gastronomie und kulinarischen Angeboten – ideal für die Mittagspause, einen Business-Lunch oder einen Termin außerhalb des Büros.

Verkehrsgünstig und zentral

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort.

Die **U4-Station Pilgramgasse oder Margaretengürtel** sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Über die U-Bahn besteht eine direkte Verbindung zu wichtigen innerstädtischen Knotenpunkten und weiterführenden Verkehrsverbindungen. Auch der **Karlsplatz** mit seinen zahlreichen U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen ist rasch erreichbar.

Die Lage an der Linken Wienzeile bietet zudem eine direkte Verbindung in Richtung Westen Wiens und zu den wichtigen Ausfallstraßen.

Ideal für repräsentative Nutzer

Aufgrund der Raumanzahl und des besonderen Erscheinungsbildes eignet sich die Fläche insbesondere für Unternehmen und Berufsgruppen, die Wert auf **Repräsentation, zentrale Lage und ein außergewöhnliches Arbeitsumfeld** legen.

Denkbar sind beispielsweise:

- Kanzleien und Rechtsanwaltsgesellschaften
- Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- Unternehmensberatungen
- Immobilienunternehmen
- Architekturbüros
- Agenturen und Kreativunternehmen
- Verbände und Institutionen
- medizinische bzw. therapeutische Nutzungen, vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen
- Unternehmenszentralen und repräsentative Niederlassungen

Das Besondere auf einen Blick

- **ca. 530 m² Bürofläche**

- **1. Obergeschoß**
- **15 Zimmer**
- **Küche**
- **mehrere WC-Anlagen**
- **kein Personenlift**
- **historisches, repräsentatives Altbauambiente**
- **teilweise renaissanceartige Ausstattung**
- **zentrale innerstädtische Lage**
- **Nähe Naschmarkt und Mariahilfer Straße**
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Ein Büro für Unternehmen mit Anspruch

Diese Bürofläche ist mehr als eine reine Arbeitsstätte. Sie bietet die Möglichkeit, **Unternehmensgeschichte, Stil und Professionalität in den eigenen Räumlichkeiten sichtbar zu machen**.

Wer seinen Kunden und Geschäftspartnern nicht das nächste austauschbare Büro, sondern eine **charaktervolle Wiener Altbauadresse mit repräsentativem Ambiente** bieten möchte, sollte diese Immobilie näher kennenlernen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Büro und Repräsentation miteinander verbinden

möchten.

Weitere 180m² sind im 2.OG verfügbar.

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap