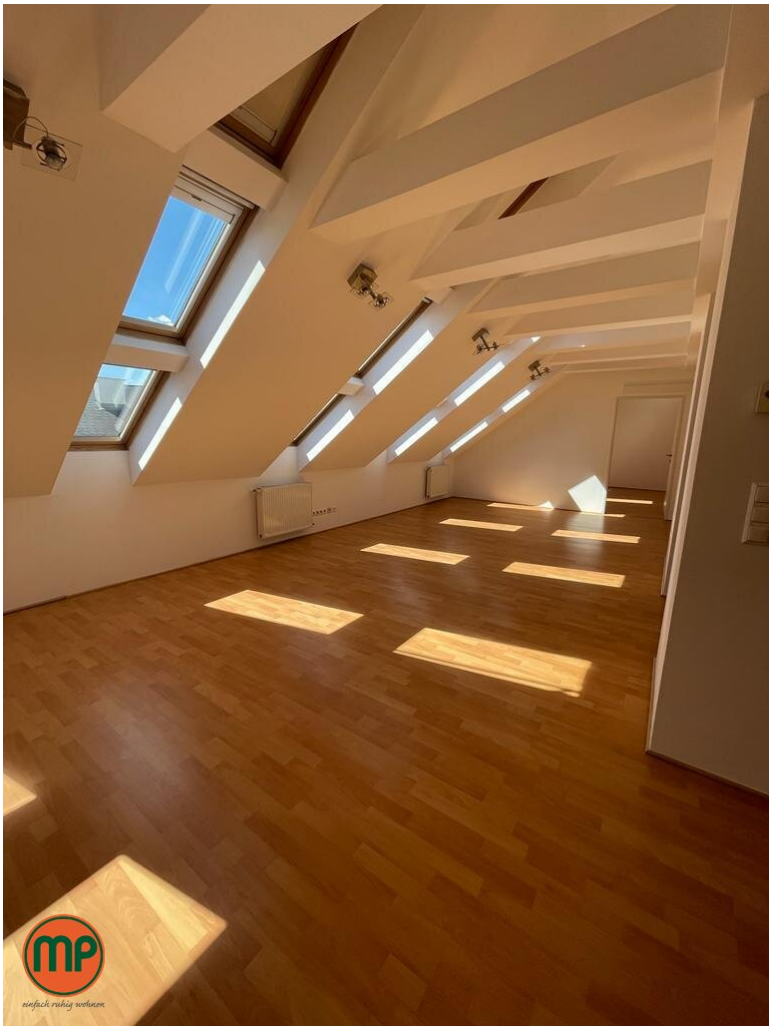
HELL. OFFEN. TOP-ANBINDUNG – Ihr neues Büro



Objektnummer: 21604102

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmanngasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	115,00 m²
Gesamtfläche:	115,00 m²
Bürofläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaltmiete (netto)	1.446,96 €
Kaltmiete	1.771,82 €
Betriebskosten:	242,36 €
USt.:	354,36 €

Provisionsangabe:

6.378,55 € inkl. 20% USt.

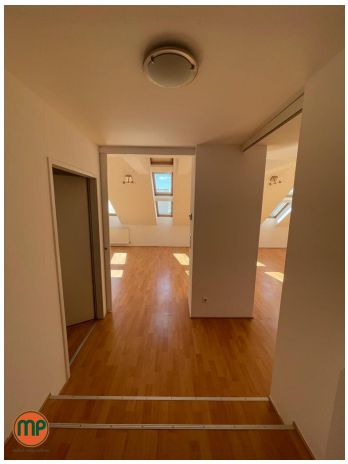
Ihr Ansprechpartner

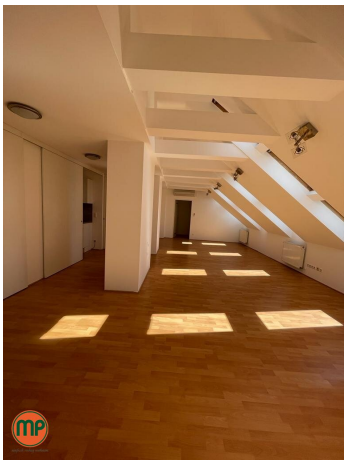


Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

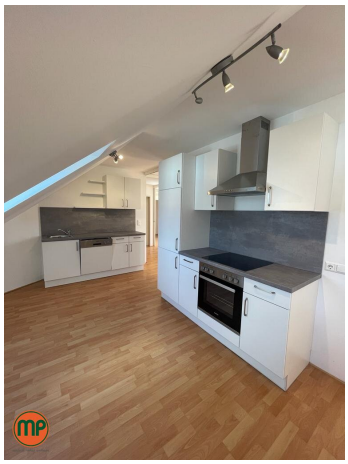






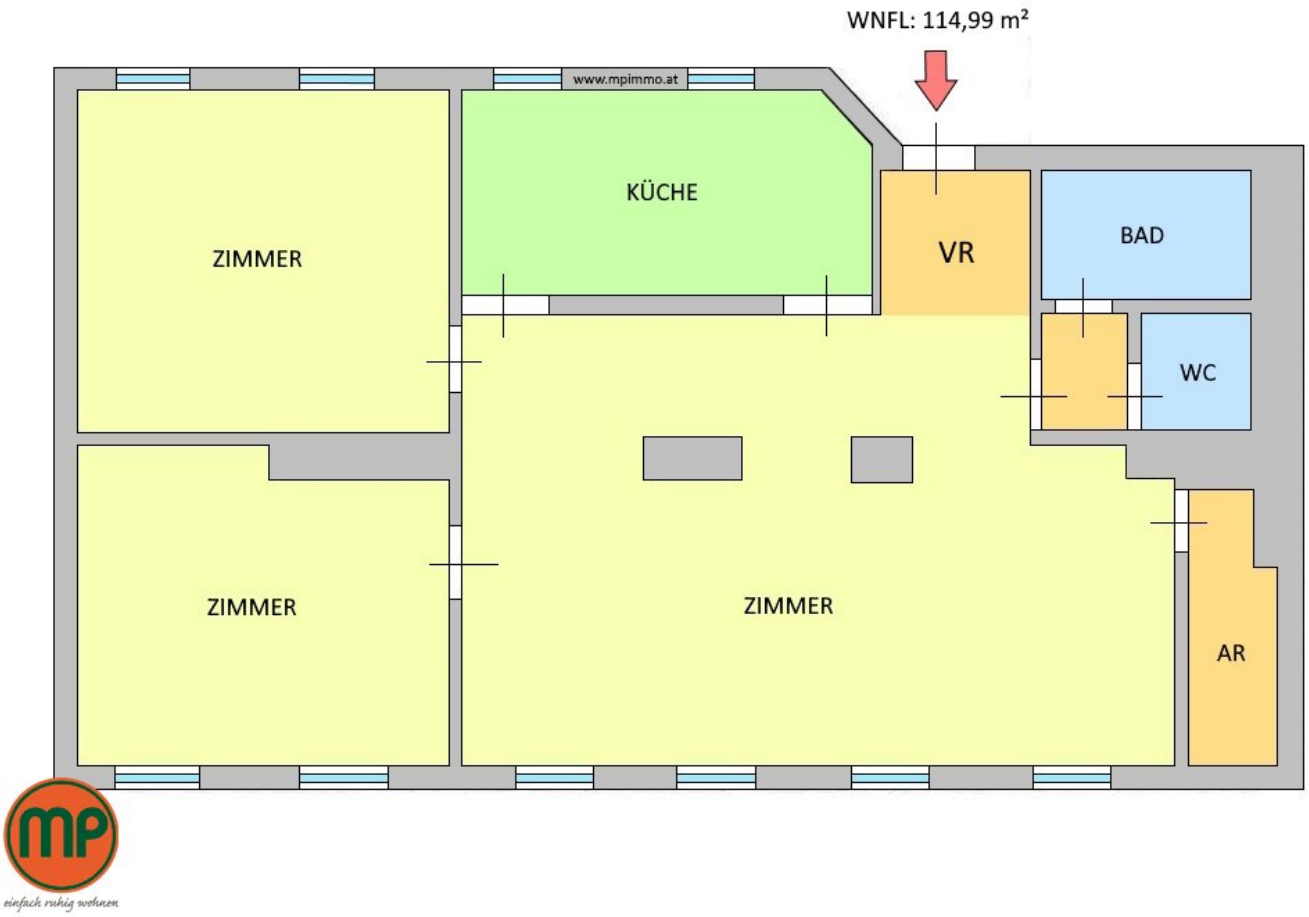










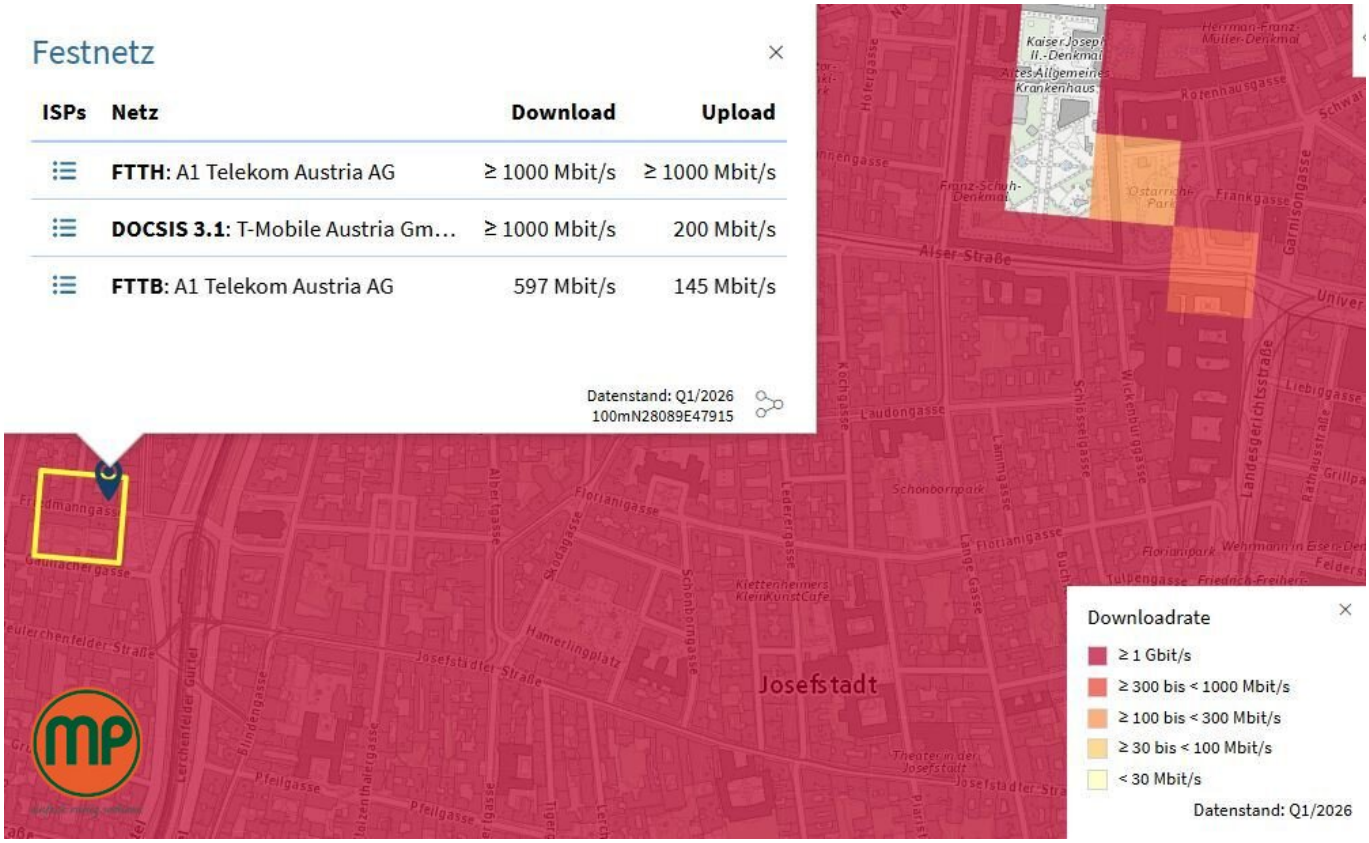


einfach ruhig wohnen

Festnetz

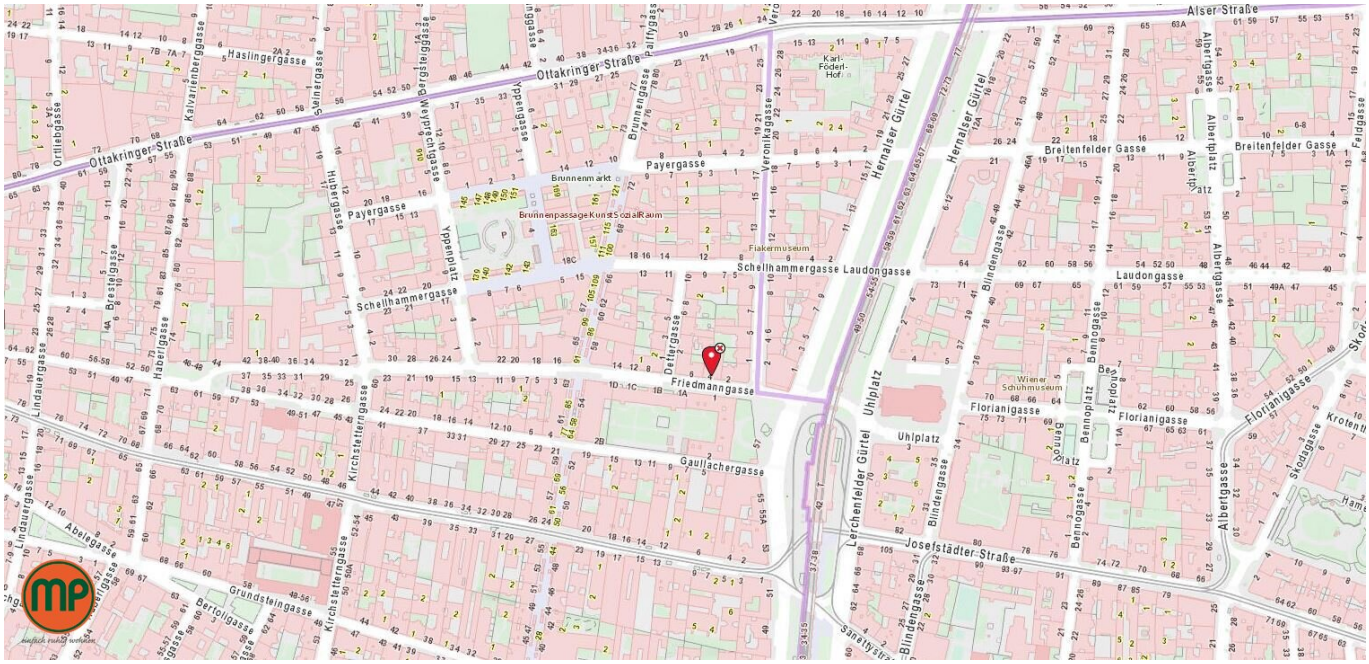
ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm…	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
	FTTB: A1 Telekom Austria AG	597 Mbit/s	145 Mbit/s

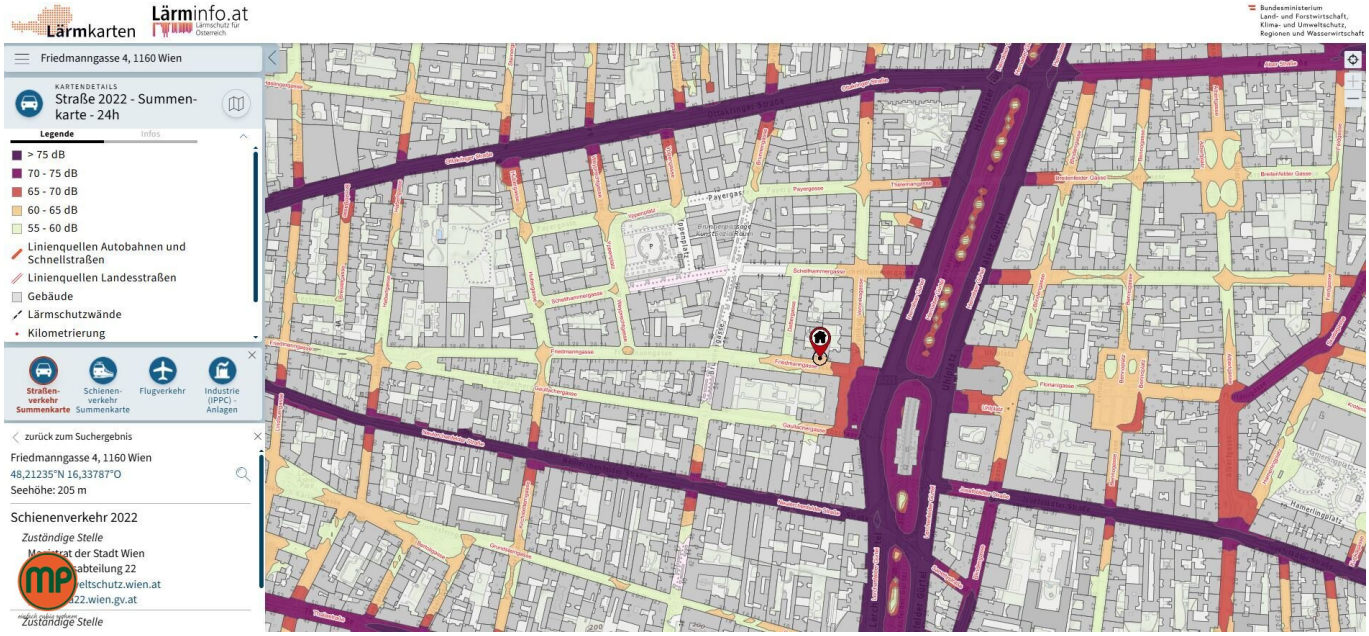
Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915



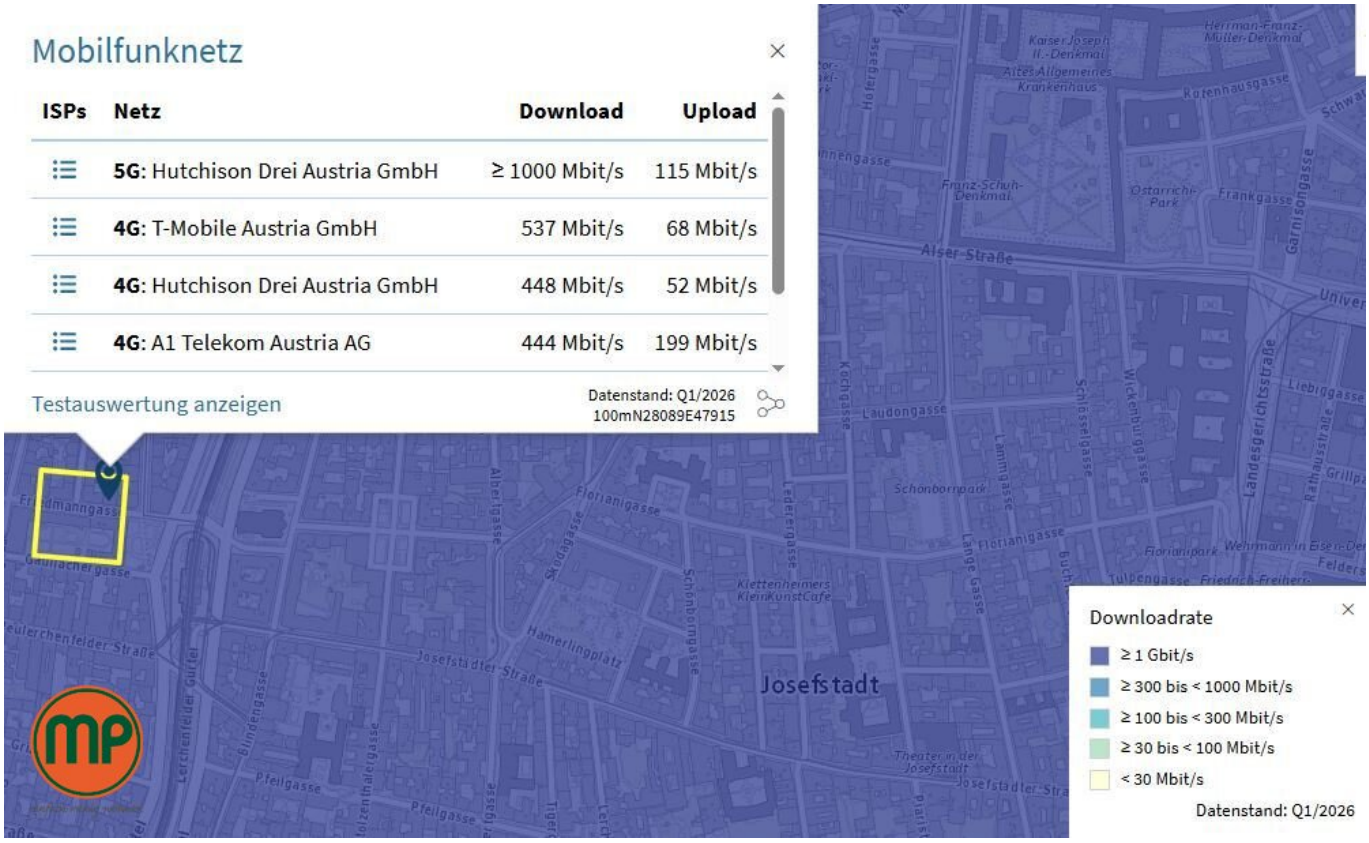
Downloadrate
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q1/2026


Alser Straße
Ottakringer Straße
Hasingergasse
Kalvarienbergasse
Ortliebgasse
Seitzergasse
Bergsteiggasse
Wichtelgasse
Payergasse
Brunnenmarkt
BrunnenpassageKunstSozialRaum
Yppenplatz
Schellhammergasse
Friedmanngasse
Fiakermuseum
Schellhammergasse Laudongasse
Laudongasse
Breitenfelder Gasse
Albertplatz
Albertgasse
Hernalser Gürtel
Veronikagasse
Karl-Föderl-Hof
Brünnergasse
Pfalzgasse
Deutschmeistergasse
Binderngasse
Florianigasse
Wiener Schuhmuseum
Uhlplatz
Lerchenfelder Gürtel
Josefstädter Straße
Gaullachergasse
Kirchstettengasse
Lindauergasse
Abelegasse
Grundsteingasse
Bertoligasse
Sanitystr.
Bennoplatz
Skodagasse
Feldgasse


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
48,21235°N 16,33787°O
Seehöhe: 205 m
Schienenverkehr 2022
Zuständige Stelle
Zuständige Stelle


Lärmkarten
Lärminfo.at
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
48,21235°N 16,33787°O
Seehöhe: 205 m
Schienenverkehr 2022
Zuständige Stelle
Friedmanngasse
Payergasse
Breitenfelder Gasse


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
537 Mbit/s
68 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
448 Mbit/s
52 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
444 Mbit/s
199 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915
Josefstadt
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

LAGE:

Perfekt: 2 Gehminuten zu U6, Brunnenmarkt und Supermärkten

INFRASTRUKTUR:

Das Büro profitiert von einer zentralen Lage unweit des lebendigen Brunnenviertels. **Die ausgezeichnete Infrastruktur** und die **sehr gute Erreichbarkeit** schaffen die ideale Grundlage für Ihren neuen Standort.

Eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung garantiert die **U6-Station** Josefstädter Straße in wenigen Metern Entfernung. Mehrere **Straßenbahnlinien** runden die Erreichbarkeit ab und schaffen perfekte Zugänglichkeit für Ihre Kunden.

Gleich um die Ecke finden Sie den **Brunnenmarkt** und den **Yppenplatz**. Hier erwartet Sie und Ihre Mitarbeiter eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Egal ob Mittagspause oder Geschäftstermine – die passenden Locations sind bereits in Ihrer direkten Umgebung.

AUSSTATTUNG:

Ihr Büro im **Dachgeschoß** ist bequem mit **Lift** erreichbar und besticht vor allem durch das besondere Raumkonzept:

- **Loft-artiger** Großraum
- Flexible Küche – offen / getrennt
- 2 weitere **separate Bürozimmer**
- Viel Fensterfläche – viel Tageslicht

- Innenliegender Sonnenschutz
- Abstellraum
- Badezimmer und WC separat

Darüber hinaus erwarten Sie die Dachgeschoß-typischen Annehmlichkeiten:

- Ideale Lichtverhältnisse
- Aussicht und Privatsphäre
- Kein Straßenlärm

Ihr neues Büro wartet bereits auf Ihre Visionen. Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin!

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen 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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.