Wien, Alsergrund

Stilvolles Altbaubüro im Herzen des 9. Bezirks

Objektnummer: 20263445008



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.5 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Auf einen Blick

Objektnummer	20263445008
Wohnfläche	ca. 123.5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 123 m²
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie

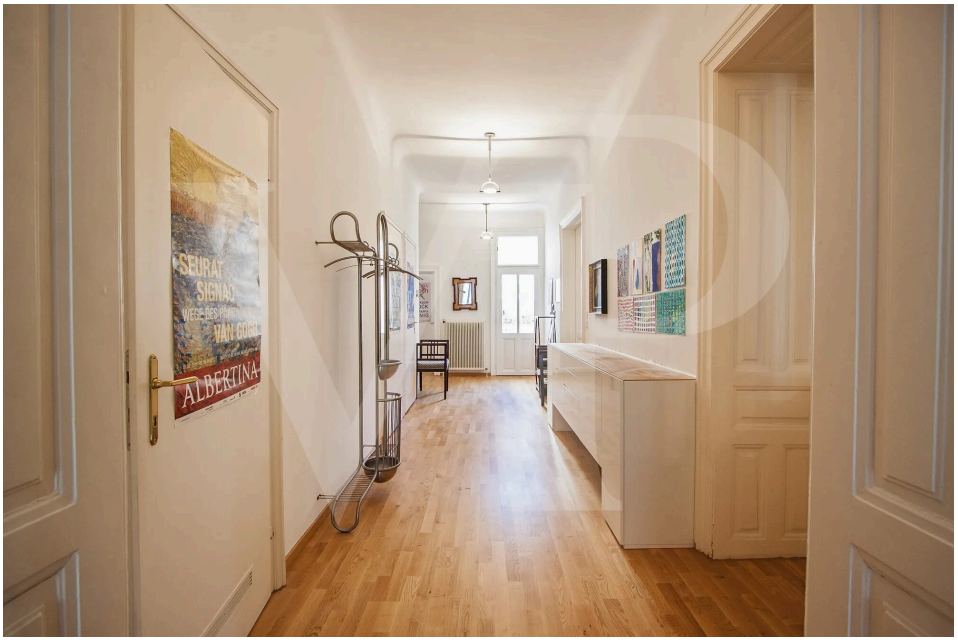




Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

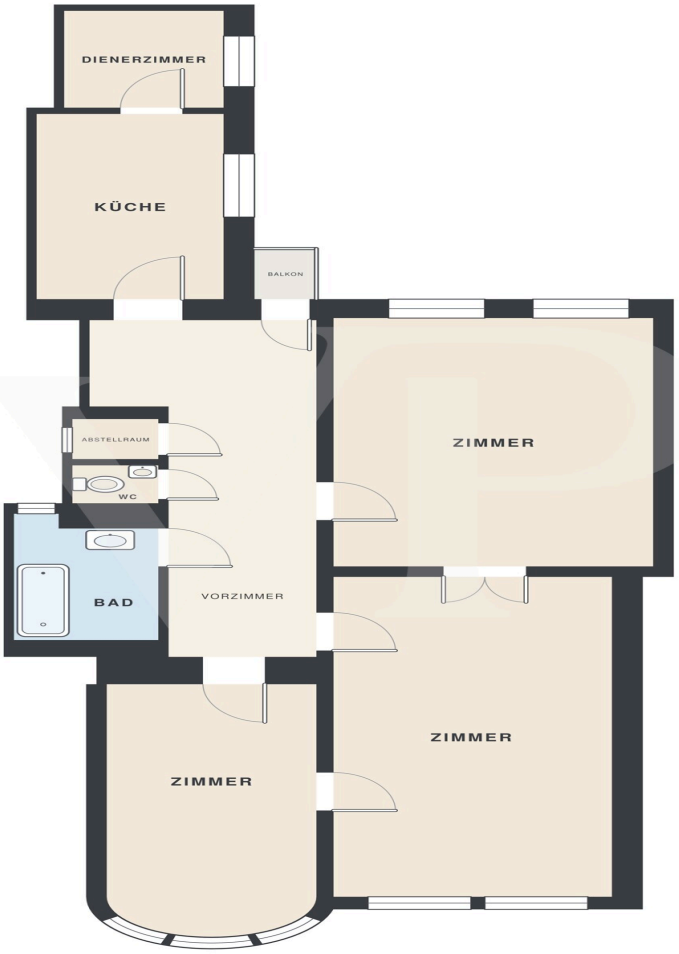
Die Immobilie





Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Ein erster Eindruck

Diese Altbaubürofläche mit drei Zimmern liegt im dritten Obergeschoß eines 1908 errichteten Jugendstilhauses, mitten im beliebten Servitenviertel des neunten Gemeindebezirks. Entworfen wurde das Haus vom Wiener Architekten Heinrich Kestel, dessen secessionistischer Dekor mit Masken und Vasen an den Erkern sowie einem Portalgiebel bis heute das Erscheinungsbild der Fassade prägt. Schon im Vestibül empfängt eine überlebensgroße Brunnenfigur des gefesselten Prometheus alle, die das Haus betreten, ein repräsentativer erster Eindruck für jedes Unternehmen.

Im Inneren überzeugt die Fläche mit hohen Decken, großen Fenstern und einer großzügigen Raumaufteilung, die an die Eleganz der Jahrhundertwende erinnert und zugleich viel Spielraum für eine individuelle Büroplanung bietet. Auf rund 123 Quadratmetern verteilen sich drei Zimmer, die sich flexibel als Einzelbüros, Besprechungsraum oder Ordination nutzen lassen, etwa für eine Kanzlei, eine Praxis oder ein kleines Unternehmen. Eine großzügige Küche mit separatem Wirtschaftsraum eignet sich hervorragend als Teeküche. Ein stattlicher Vorraum dient als repräsentativer Empfangsbereich, ergänzt durch ein eigenes Bad sowie ein separates Gäste WC. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Unterlagen und Material. Fertigparkett und Fliesen sorgen je nach Bereich für eine hochwertige, pflegeleichte Optik, geheizt wird komfortabel mit Gas.

Ein kleiner Balkon zum ruhigen Innenhof bietet eine willkommene Pause vom Arbeitsalltag. Ein Personenaufzug im Haus erleichtert den täglichen Betrieb, etwa beim Empfang von Kunden oder der Anlieferung von Material.

Die Kombination aus Geschichte, Charakter und zentraler Lage macht diese Fläche zu einem besonderen Angebot für alle, die ihrem Unternehmen eine repräsentative Adresse mit viel Persönlichkeit geben möchten, sei es als Kanzlei, Ordination oder Büro mit eigenem Empfangsbereich mitten im Herzen Wiens.

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der charakteristischen innerstädtischen Wohngegenden Wiens. Das Umfeld rund um Währinger Straße, Schottentor und Servitenviertel verbindet historische Architektur mit urbanem Leben.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Universitäten, kulturelle Einrichtungen und die Wiener Innenstadt sind bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Parks und Grünanlagen sowie der nahe Donaukanal an. Auch das kulturelle Angebot des 9. Bezirks und der angrenzenden Innenstadt ist vielfältig – von Museen und Theater bis zu Kinos, Gastronomie und Veranstaltungsorten.
Hervorragend angebunden

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege mit nahezu allen Verkehrsmitteln. Straßenbahn, Bus und U-Bahn sind in der näheren Umgebung erreichbar und verbinden den Alsergrund mit der Innenstadt sowie den übrigen Wiener Bezirken. Viele Ziele lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an das Wiener Straßennetz, sodass auch die Wege mit dem Auto unkompliziert möglich sind.

Objektnummer: 20263445008 - 1090 Wien, Alsergrund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com