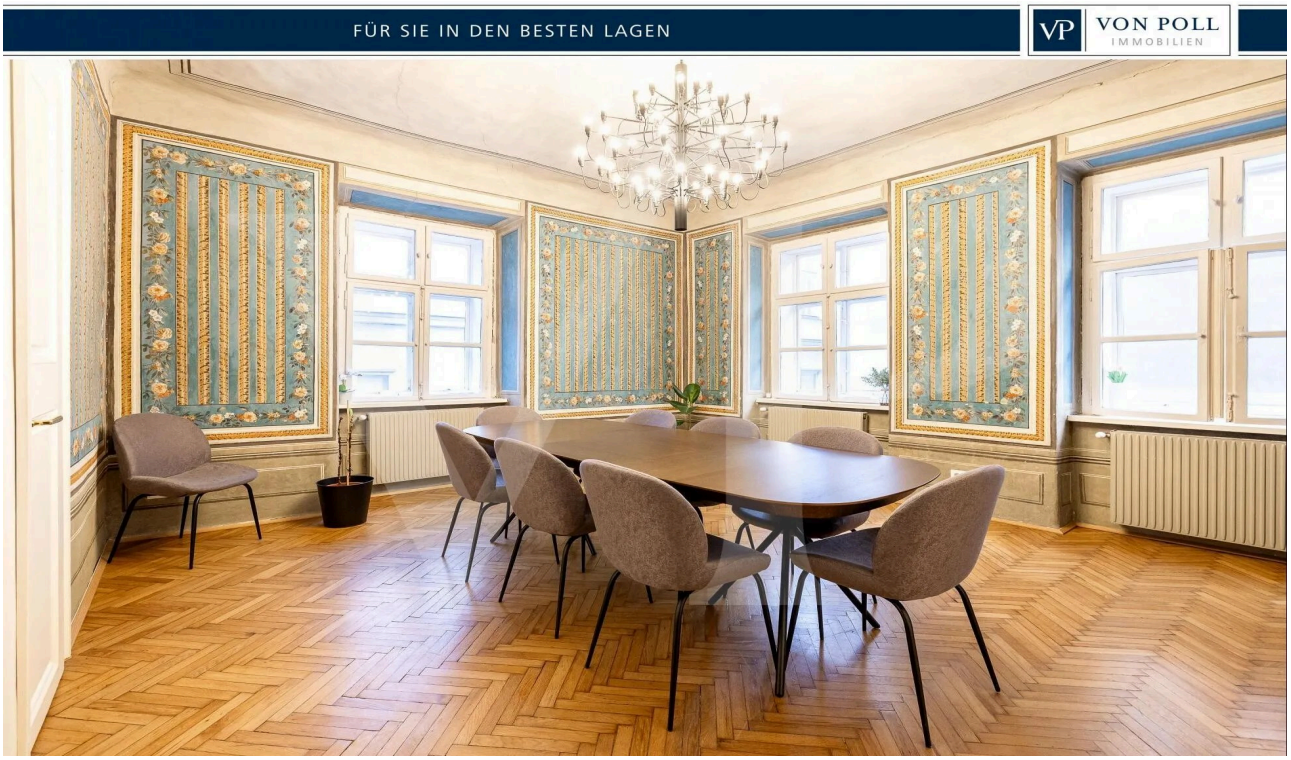
Wien

Repräsentative Kanzlei- und Bürofläche mit Geschichte im Herzen Wiens

Objektnummer: 20263445016.1



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158.26 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

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

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	20263445016.1
Wohnfläche	ca. 158.26 m²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1339

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 158 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1339

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie





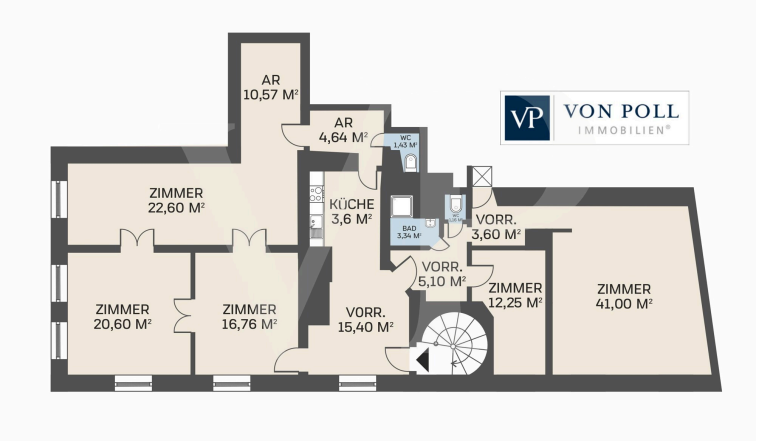
Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

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: 20263445016.1 - 1010 Wien

Ein erster Eindruck

Eine Adresse, die Eindruck hinterlässt: Der Gebäudekern des Hauses stammt aus dem 17. Jahrhundert, seine Geschichte reicht bis ins 14. Jahrhundert zurück. In diesem geschichtsträchtigen und zugleich äußerst repräsentativen Ambiente bietet sich nun die seltene Gelegenheit, eine großzügige Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche mit ca. 158,26 m² im 2. Stock eines der geschichtsträchtigsten Häuser der Wiener Innenstadt zu beziehen – bequem per Lift erreichbar.

Repräsentative Flächen für gehobene Ansprüche

Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Wohnungen und bietet dadurch ein großzügiges, äußerst flexibles Raumkonzept mit 6 Zimmern, ideal aufteilbar in Empfangsbereich, mehrere Besprechungs- oder Behandlungsräume, Einzelbüros und Rückzugsflächen.

Ein einzigartiges Aushängeschild für jede Kanzlei, Ordination oder jedes Unternehmen ist das vollständig erhaltene "blaue Zimmer" aus dem 18. Jahrhundert – mit vertikal gestreiften Wandfeldern, kunstvollen Blumenrahmen sowie originalen Kelch- und Supraportenmotiven. Als Besprechungs- oder Empfangsraum genutzt, verleiht dieser historische Raum Klienten- und Kundengesprächen einen unverwechselbaren, prestigeträchtigen Rahmen, den keine moderne Büroausstattung ersetzen kann.

Ein weiterer entscheidender Vorteil für den professionellen Alltag: Der Lift führt direkt in die Einheit: ein Plus an Diskretion und Komfort für Mandanten, Patienten und Geschäftspartner.

Raumaufteilung im Überblick

Nutzfläche: ca. 158,26 m²
6 vielseitig nutzbare Zimmer, darunter das historische "blaue Zimmer" als repräsentativer Besprechungs- oder Empfangsraum
Badezimmer
2 separate Gäste-WCs (ideal getrennt nutzbar für Personal und Kunden/Klienten)
Einbauküche (Teeküche/Personalküche)
Direkter Liftzugang in die Einheit

Die großzügige, flexible Raumaufteilung ermöglicht eine maßgeschneiderte Gestaltung, von der Anwaltskanzlei über die Arztpraxis bis zum repräsentativen Unternehmenssitz.

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

Alles zum Standort

Eine Adresse mit Prestige im 1. Bezirk

Kaum ein anderer Geschäftsstandort in Wien vereint Geschichte, Prestige und erstklassige Erreichbarkeit auf vergleichbare Weise. Die unmittelbare Nähe zu Stephansplatz, Kärntner Straße, Graben sowie den exklusiven Geschäftsstraßen Kohlmarkt und Tuchlauben macht diese Adresse zu einem Statement für Mandanten, Kunden und Geschäftspartner. Zahlreiche Cafés und Restaurants in der Umgebung bieten zudem ideale Rahmenbedingungen für Geschäftstermine.

Auch die Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter ist erstklassig: Die U-Bahn-Stationen Stephansplatz und Schwedenplatz (Linien U1, U3, U4) sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für eine optimale Anbindung an alle Teile Wiens. Die Wiener Ringstraße und wichtige Verkehrsachsen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ihre neue Geschäftsadresse mit Geschichte

Diese Einheit verbindet jahrhundertealte Wiener Geschichte, inklusive eines einzigartig erhaltenen historischen Interieurs, mit den funktionalen Anforderungen eines modernen Geschäftsbetriebs mitten im 1. Bezirk. Positionieren Sie Ihr Unternehmen, Ihre Kanzlei oder Ihre Praxis an einer Adresse mit Geschichte und Charakter.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Objektnummer: 20263445016.1 - 1010 Wien

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