

# Historisches Bürojuwel in Toplage des 1. Bezirks – Arbeiten im Herzen Wiens



Büorraum 1

**Objektnummer: 8164/1949**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,76
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.130,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.470,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

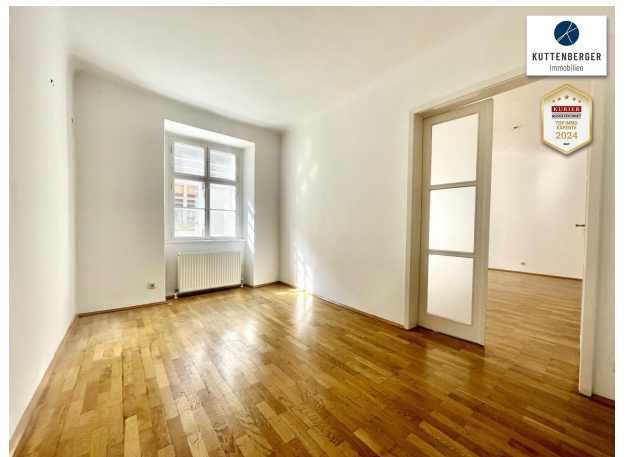
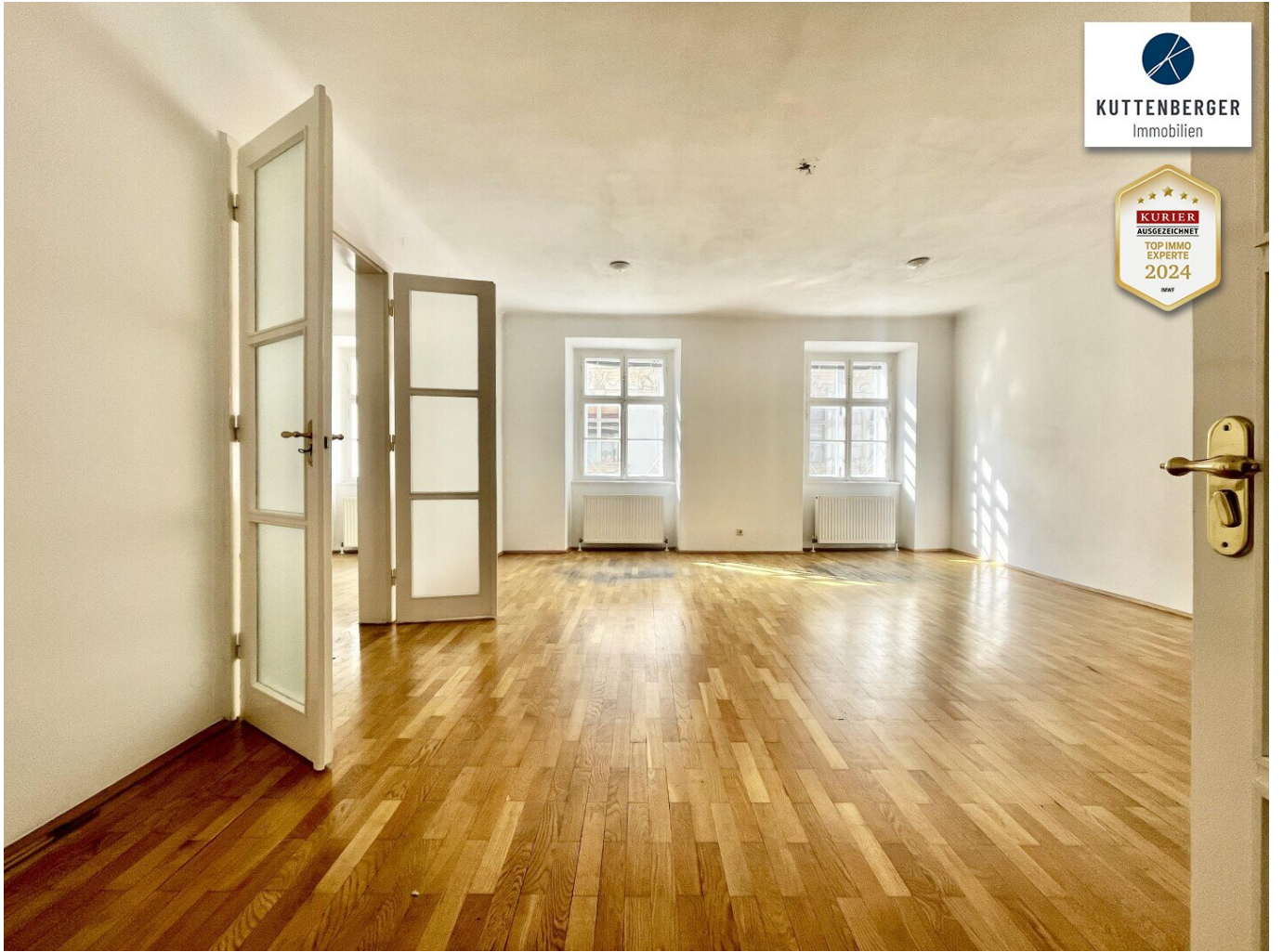
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

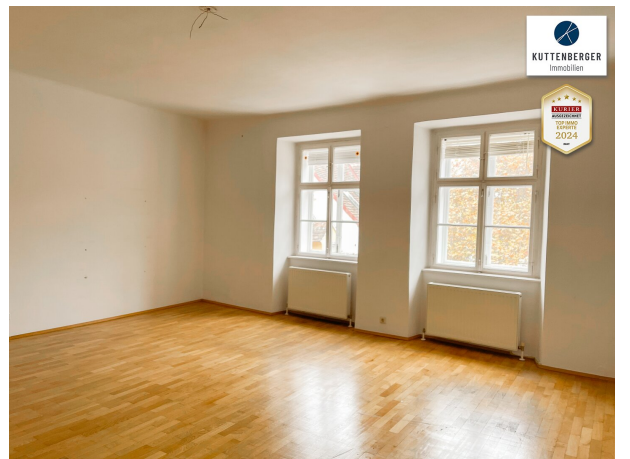
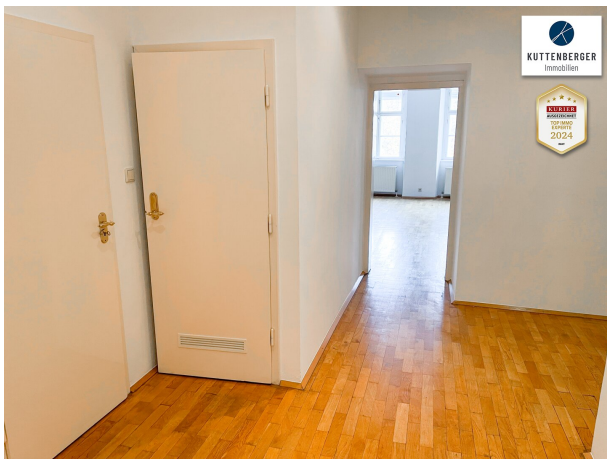
## Ihr Ansprechpartner

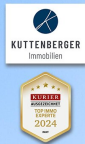
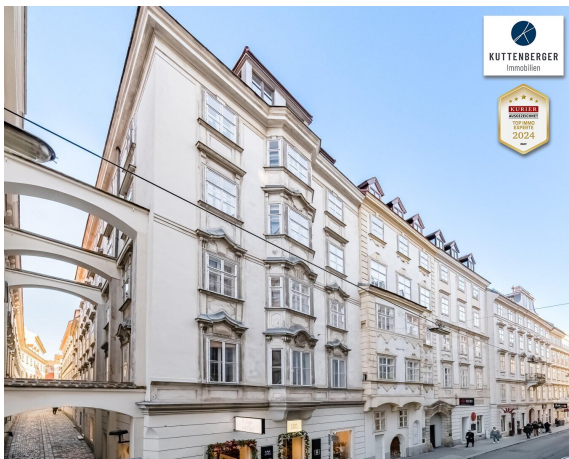


**Birgit Krampfl**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems





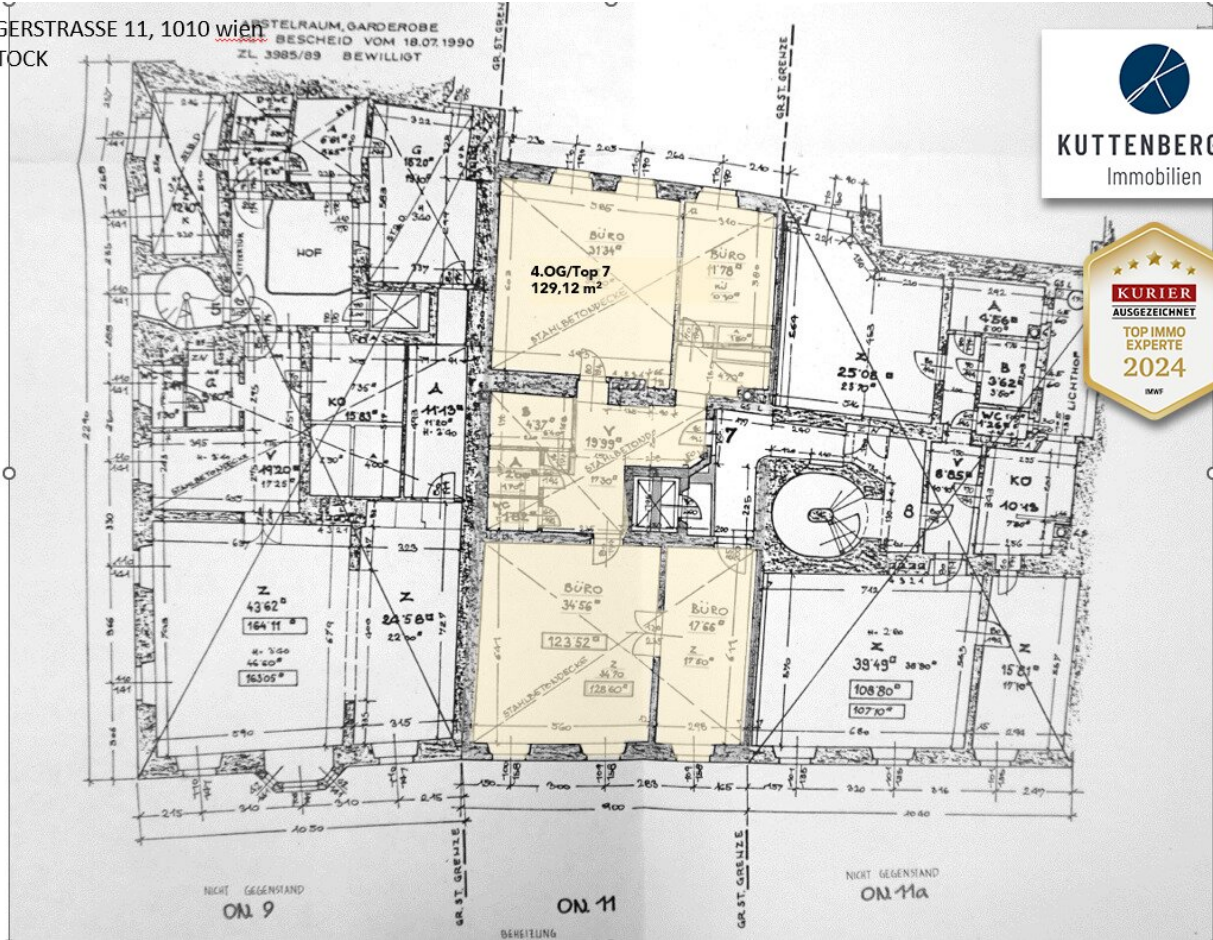




  
**KUTTENBERGER**  
Immobilien

  
**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024

SINGERSTRASSE 11, 1010 wien  
4. STOCK



## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Büroimmobilie, die Geschichte, Eleganz und Funktionalität vereint. Dieses repräsentative Büro in einem ehemaligen Kloster aus dem 18. Jahrhundert bietet eine einzigartige Arbeitsumgebung für Unternehmen, die Exklusivität und Charme suchen. Mit einer Fläche von **ca. 130 m<sup>2</sup>** und einem durchdachten Raumkonzept erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Stil – eine perfekte Adresse für Kanzleien oder beratende Berufe.

### Die Highlights im Überblick:

- **Historisches Ambiente mit modernem Komfort:** Das Gebäude begeistert mit einem altwienerischen Entree, das Ihre Kunden und Mandanten auf höchstem Niveau willkommen heißt. Ein großzügiger Innenhof und ein moderner Aufzug verbinden Tradition mit Funktionalität.
- **Repräsentative Büroräume:** Vier lichtdurchflutete Büroräume mit großen Fenstern, teils mit Blick auf den ruhigen Innenhof, schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.
- **Luxuriöser Boden:** Der Echtholz-Stabparkett unterstreicht das exklusive Flair der Räumlichkeiten und sorgt für zeitlose Eleganz.
- **Praktische Ausstattung:** Ein zentraler Eingangsbereich, eine voll ausgestattete Teeküche, zwei separate Toiletten sowie ein Badezimmer bieten höchsten Komfort für Ihre Mitarbeiter und Mandanten.

### Toplage in unmittelbarer Nähe des Stephansdoms

Das Büro liegt nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt, im Herzen des Wiener Stadtzentrums. Diese herausragende Lage bietet eine erstklassige Infrastruktur: Exklusive Restaurants, renommierte Hotels und zahlreiche Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem ist das Büro hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – U-Bahn-Linien U1 und U3 sowie mehrere Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar.



## **Exklusiv und außergewöhnlich – Ihr neues Büro erwartet Sie!**

Dieses historische Büro ist nicht nur eine Arbeitsstätte, sondern auch ein Ort, der Eindruck hinterlässt. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt netto € 2.470,- (zuz. 20% USt.).**

Befristung vorerst 7 Jahre mit Option auf Verlängerung.

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap