

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

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

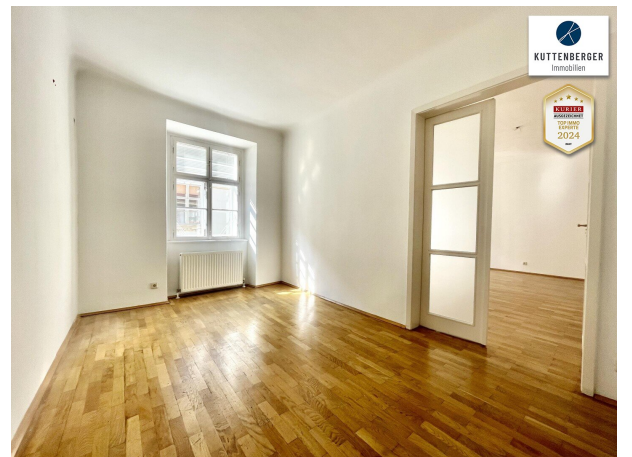
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

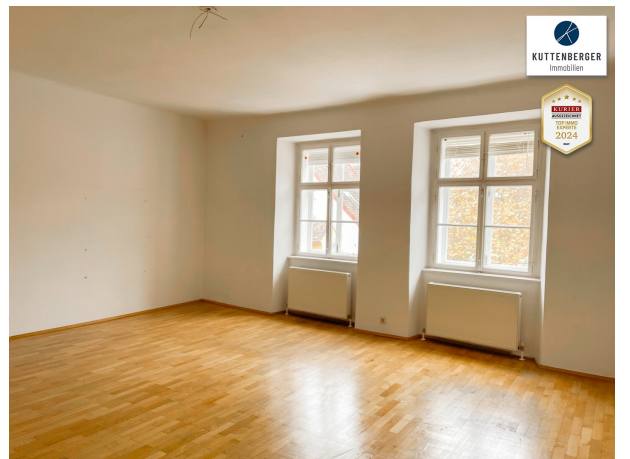
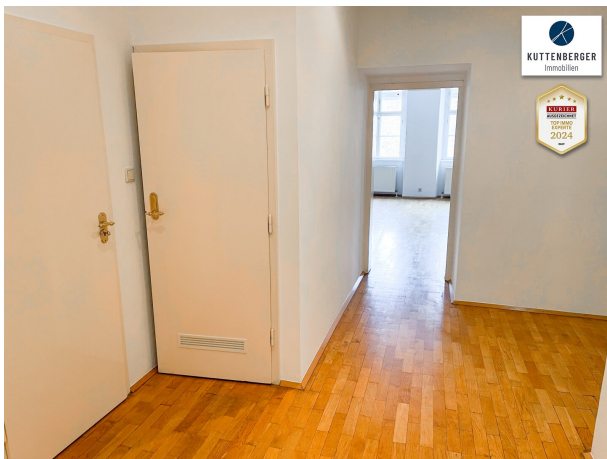
Ihr Ansprechpartner

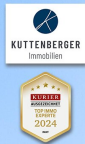
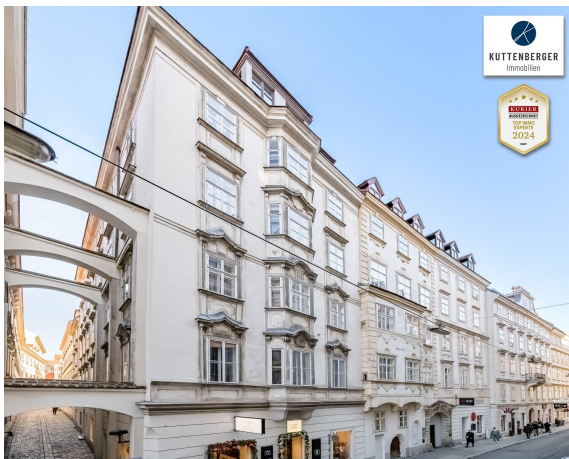


Birgit Krampfl

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems










KUTTENBERGER
Immobilien


KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

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 m²** 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.

Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:

- **Vormerkkunde werden & Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)

KUTTENBERGER IMMO - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!***

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

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.

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