

## Repräsentative Bürofläche in zentraler Lage - Arbeiten mit Flair im 1. Bezirk



**Objektnummer: 5655**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1869
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.703,08 €
<b>Kaltmiete</b>	2.051,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,58 €
<b>USt.:</b>	410,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

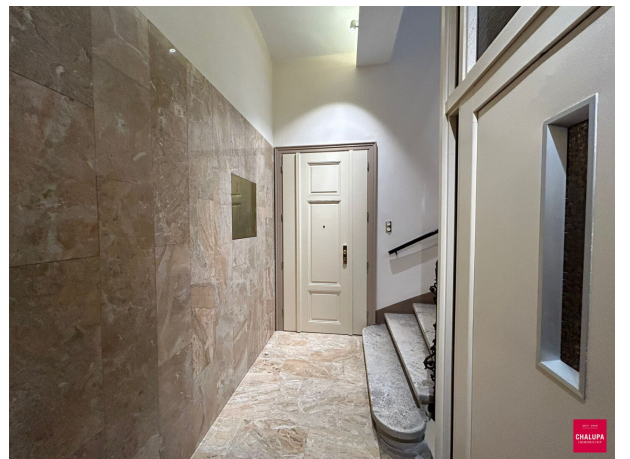
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

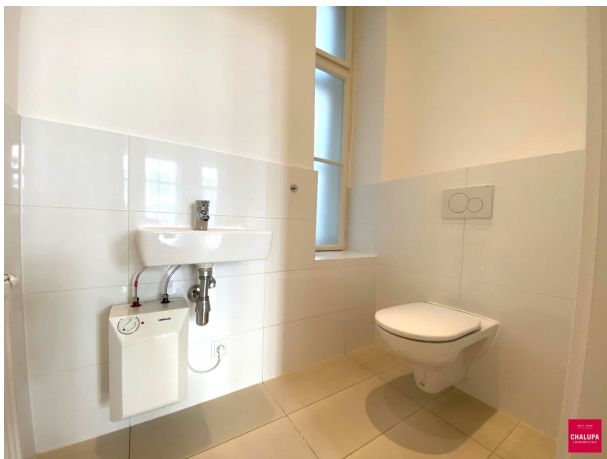


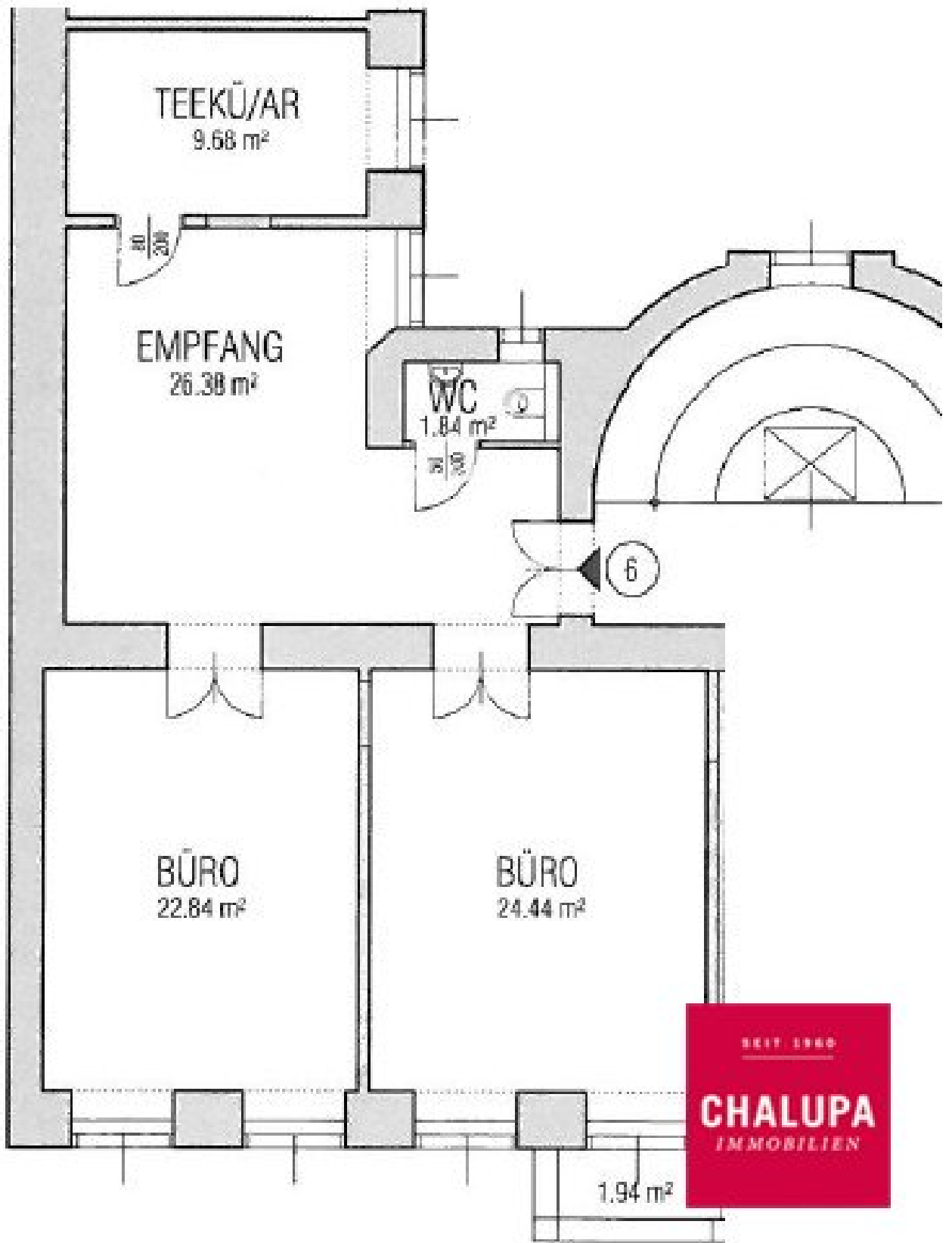
**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Diese exklusive Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten Jahrhundertwendehauses aus dem Jahr 1869.

Das Gebäude beeindruckt mit seiner historischen Fassade und einem gepflegten Zustand, während ein moderner Aufzug den Zugang zur Bürofläche erleichtert.

### Raumaufteilung

Aufgeteilt in drei helle und großzügige Büroräume, ist die Fläche durch einen zentralen Vorraum verbunden. Dieser Bereich dient als freundlicher Empfangsbereich für Ihre Kunden und führt direkt zu einem separaten WC. Zwei der Büroräume sind einzeln begehbar und bieten durch ihre Größe ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten. Der dritte Raum, großzügig gestaltet, lässt sich flexibel nutzen, sei es als Meetingraum, Großraumbüro oder für den Empfangsbereich.

Eine moderne Teeküche, die an den großen Büroraum grenzt, ermöglicht angenehme Pausen und eine gute Versorgung während des Arbeitstages.

### Ausstattung

Der hervorragende Zustand der Bürofläche wird durch stilvolle Details unterstrichen: Hochwertige Fischgrätparkettböden und eine klassische Altbau-Raumhöhe verleihen den Räumen eine elegante Atmosphäre. Die Nassräume sind klassisch verfliest. Eine moderne Klimaanlage und eine effiziente Gas-Etagenheizung, separat abgerechnet, sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima.

In der Schottenbastei 6 profitieren Sie von einer einmaligen Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer der besten Lagen Wiens zu etablieren. Historische Eleganz kombiniert mit modernem Komfort und erstklassiger Infrastruktur macht dieses Objekt zum idealen Standort für Ihren Geschäftserfolg.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap