

**elegante Bürofläche in bester Wiener Citylage – Stilvoll,  
zentral und barrierefrei | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22563**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.663,64 €
<b>Kaltmiete</b>	2.970,52 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,88 €
<b>USt.:</b>	297,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

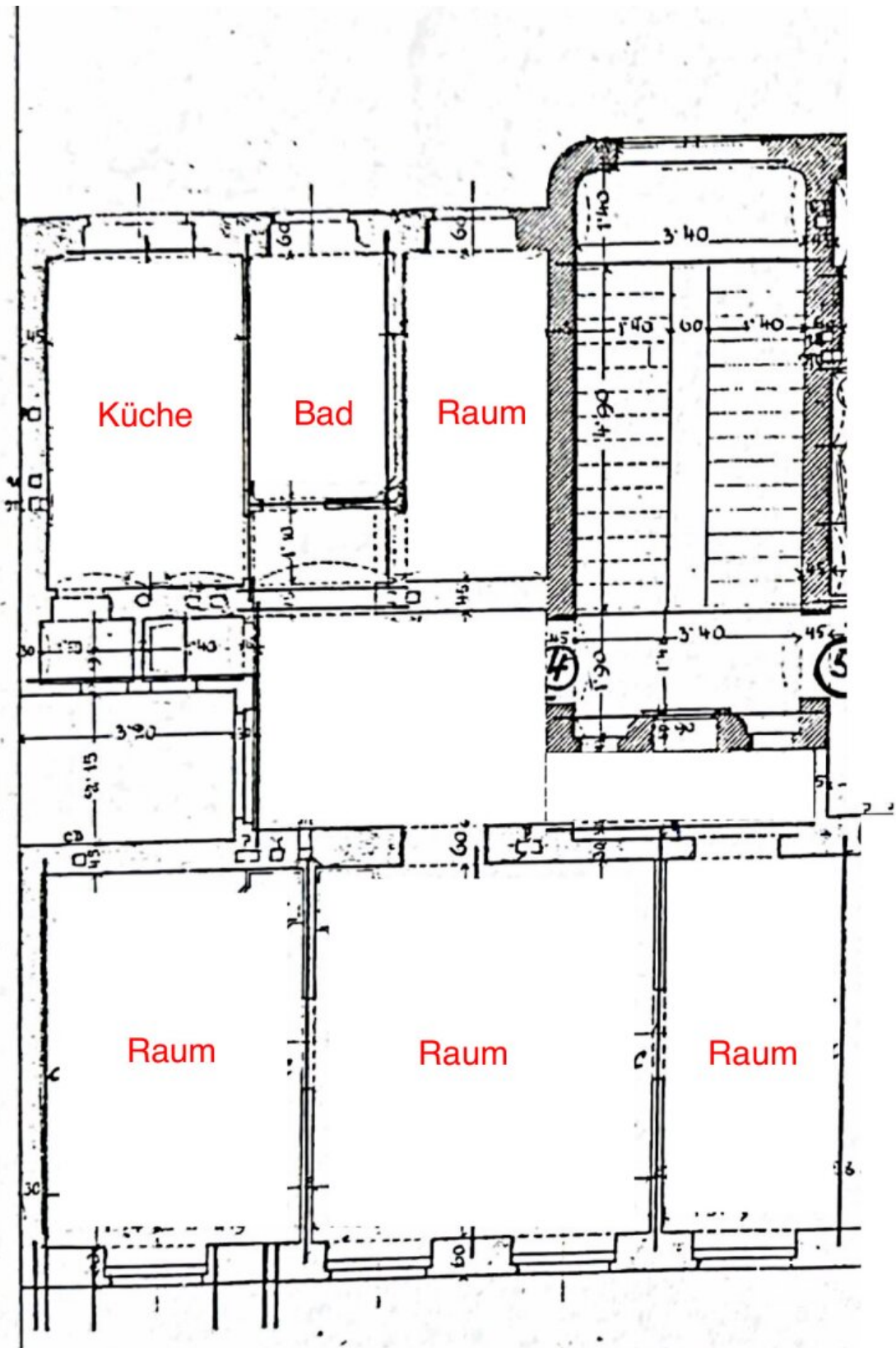
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8











## Objektbeschreibung

**Lage:** Inmitten des lebendigen Stadtzentrums von Wien, nur wenige Schritte von der Wiener Staatsoper entfernt, befindet sich diese repräsentative Bürofläche in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt. Hier vereinen sich urbanes Flair und exzellente Infrastruktur. Die zentrale Lage ermöglicht es, sowohl Geschäftspartner als auch Kunden mühelos zu erreichen, während die Nähe zu kulturellen Highlights wie der Oper und renommierten Cafés das Arbeitsumfeld bereichert.

**Objektbeschreibung:** Dieses elegante und barrierefreie Büro bietet Ihnen ein repräsentatives Umfeld in einem klassischen Wiener Altbau, der durch sein nobles Stiegenhaus und sein stilvolles Entree beeindruckt. Die Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss und ist über einen Personenaufzug problemlos zugänglich, was für maximalen Komfort und Flexibilität sorgt.

Auf großzügigen 4 Zimmern verteilt, können Sie die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzen. Die Bürofläche eignet sich ideal für repräsentative Büroräume, Besprechungszimmer oder einen Empfangsbereich. Ob für Ihre Kanzlei, Praxis oder moderne Geschäftsräume – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Stil und Funktionalität.

### Highlights:

- **Barrierefreiheit:** Die Bürofläche ist vollständig barrierefrei und gewährleistet somit einen komfortablen Zugang für alle Besucher und Mitarbeiter. Der Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Repräsentatives Stiegenhaus und Entree:** Das elegante Entree und das noble Stiegenhaus bieten Ihnen und Ihren Gästen einen stilvollen Empfang. Der perfekte erste Eindruck für Ihr Unternehmen.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, sind U-Bahn, Straßenbahn und Bus in wenigen Schritten erreichbar. Diese zentrale Lage bietet Ihnen und Ihren Kunden maximale Flexibilität.
- **Garagenplatz:** In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Garagenplatz, der Ihnen und Ihren Mitarbeitern stressfreies Parken ermöglicht. Für Ihre Kunden sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.
- **Moderne Ausstattung:** Die Bürofläche ist in einem neuwertigen Zustand. Eine moderne Gas-Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima, während die bereits integrierte Einbauküche den Arbeitsalltag erleichtert.



**Fazit:** Diese zentrale Bürofläche kombiniert Eleganz, Komfort und Funktionalität in einer der besten Lagen Wiens. Die Nähe zur Wiener Staatsoper und der exzellente Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bieten sowohl Ihnen als auch Ihren Kunden höchsten Komfort. Ob als Büro, Kanzlei oder Praxis – diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Unternehmer, die Stil, Qualität und Effizienz suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser einzigartigen Bürofläche!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**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