

**Großes Büro - mit Küche & Barbereich Starten Sie Ihr  
Business hier**



**Objektnummer: 310536**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mollardgasse
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	278,24 €
Sonstige Kosten:	156,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

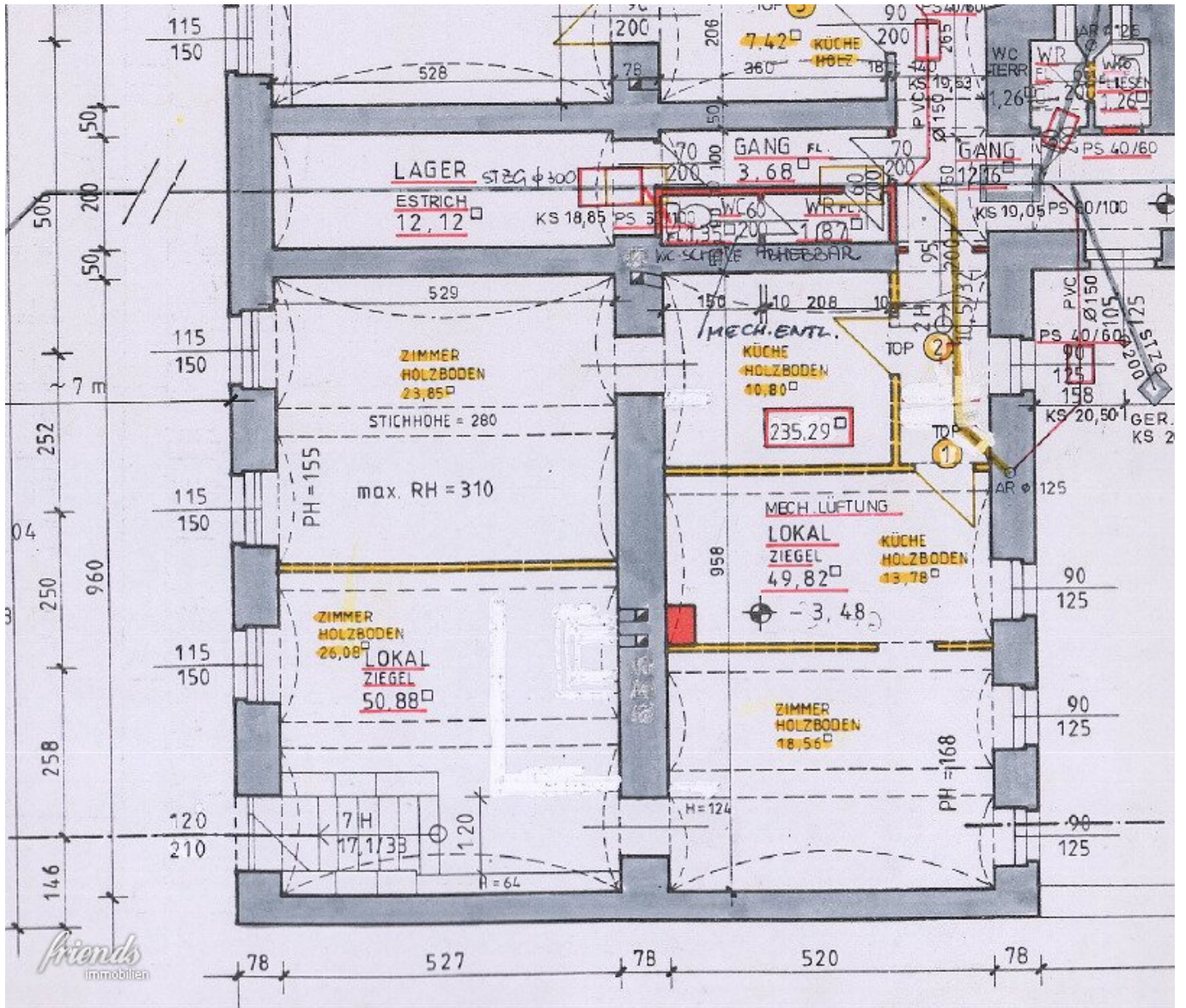


**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien







## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare 100 m<sup>2</sup> große Souterrain-Büro- und Lagerfläche in einer begehrten Lage Wiens, nur wenige Schritte von den U4-Stationen Pilgramgasse und Margaretengürtel entfernt, bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmen und Visionen.

### Highlights auf einen Blick:

- **Flexible Raumgestaltung:** Aktuell in zwei großzügige, kreisförmig begehbare Räume unterteilt, kann der Grundriss auf Wunsch in drei separat zugängliche Räume angepasst werden. Ideal für getrennte Arbeitsbereiche, separate Konferenzräummöglichkeit, Team-Bereiche und Lounge/Küche.
- **Perfekte Infrastruktur:** Bereits vorhandene Kabelkanäle, Bodensteckdosen und Tageslichtlampen ermöglichen eine professionelle IT- und Arbeitsplatzgestaltung.
- **Stylischer Bar-Bereich:** Einladend für Pausen oder Teamevents – fördert Kommunikation und Teamspirit.
- **Komfortabel und praktisch:** Toilette sind vorhanden
- **Charakter und Atmosphäre:** Ein funktionstüchtiger Kamin sorgt für ein gemütliches Flair; eine Nachrüstung auf Gasheizung ist möglich. Steinböden und -decken verleihen dem Büro besonderen Charakter
- **Sicherheit und Ruhe:** Eine Glastür sowie zweifachverglaste Fenster bieten Ruhe für konzentriertes Arbeiten und ausreichend Tageslicht. Eine Metallgittertür bieten zudem verlässlichen Schutz.
- **Besonderer Charme:** Steinböden und Decken aus der Bauzeit um 1900 verleihen den Räumen einen einzigartigen historischen Charakter, verbunden mit modernem Komfort.

Das Gebäude aus dem Jahr 1900 besticht durch seinen hervorragenden Zustand. Die absolut trockenen Räume sind theoretisch sofort bezugsbereit. Die zentrale Lage im 5. Bezirk bietet

exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

**Starten Sie Ihr Business hier!**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie für Ihr Unternehmen.

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.