

Saniertes Bürostandort in Bestlage!



Objektnummer: 5908/1465

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Josefs-Kai
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,41 m ²
Nutzfläche:	132,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.745,85 €
Miete / m ²	18,13 €
Betriebskosten:	345,85 €
USt.:	549,17 €
Provisionsangabe:	

9.885,06 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mag. Ferdinand Lechner

ABRA IC GmbH

Höhnegasse 20 / 3
1180 Wien

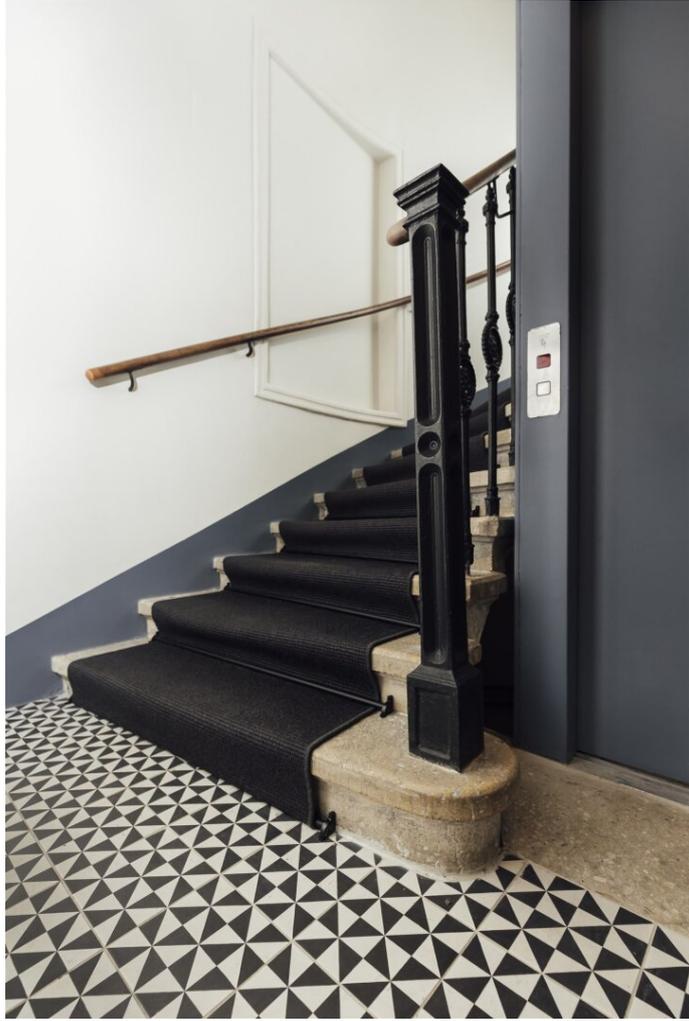
T +436648243510

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



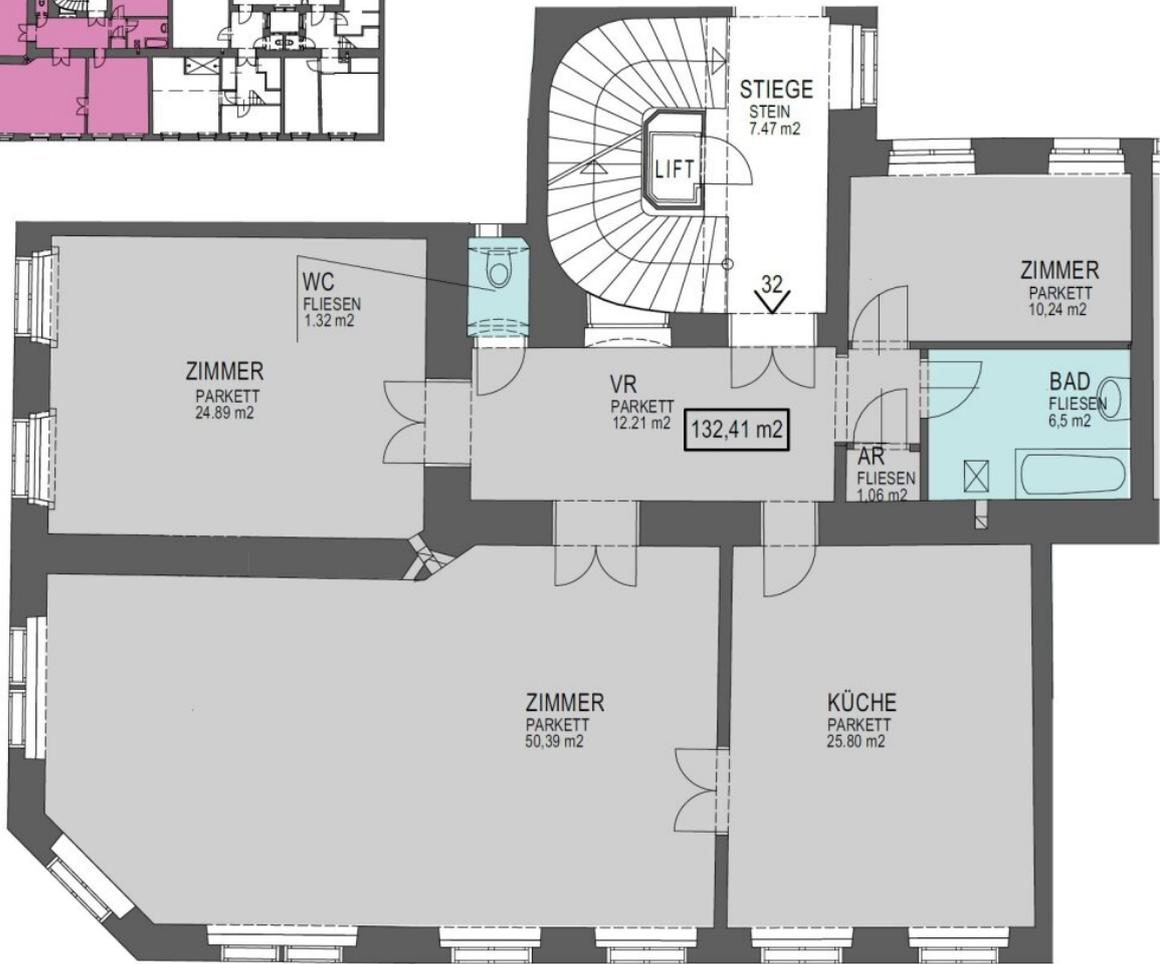
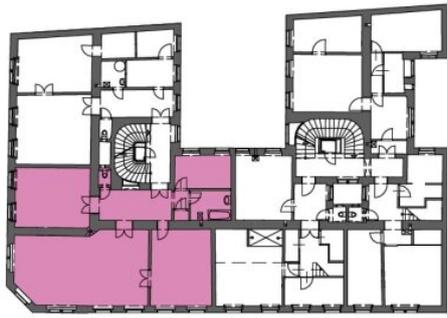
stermin zur











Objektbeschreibung

Lage und Umgebung:

Die Adresse Franz-Josefs-Kai 39 befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk, der Inneren Stadt, direkt am rechten Ufer des Donaukanals. Dieser zentrale Bezirk zeichnet sich durch seine historische Bedeutung und die Nähe zu zahlreichen Sehenswürdigkeiten aus.

1. Geografische Lage:

- **Stadtviertel oder Ortsteil:** Die Immobilie liegt im Bereich des Schwedenplatzes, einem lebhaften Knotenpunkt der Inneren Stadt.
- **Nähe zu Parks und Erholungsflächen:** In unmittelbarer Nähe befindet sich der Donaukanal, der mit seinen Uferpromenaden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

2. Infrastruktur:

Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:

- **Ärzte und Krankenhäuser:** Mehrere Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Das Allgemeine Krankenhaus der Stadt Wien (AKH) ist etwa 3 km entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** In der Nähe befinden sich mehrere Schulen, darunter Volksschulen und Gymnasien wie zb. das Bundesrealgymnasium Stubenbastei und das Schottengymnasium.
- **Einkaufsmöglichkeiten und Märkte:** Ein BILLA-Supermarkt befindet sich direkt am Franz-Josefs-Kai 29, nur etwa 50 Meter entfernt . Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Straßen wie die Rotenturmstraße und der Hohe Markt. Der nahegelegene Karmelitermarkt bietet frische Lebensmittel und regionale Produkte.

Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnen:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Stationen Schwedenplatz (U1, U4) und Schottenring (U2, U4) sind jeweils etwa 3 Gehminuten entfernt. Zudem verkehren die Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die Buslinien 2A und 3A in unmittelbarer Nähe. Der Flughafen ist mit dem Flughafenbus in 25 Minuten erreichbar.
- Entfernung zum Stadtzentrum: Der Stephansplatz, das Herz der Wiener Innenstadt, ist etwa 1 km entfernt und in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit der U-Bahn beträgt die Fahrzeit zum Stephansplatz etwa 2 Minuten.
- Parkmöglichkeiten: Mehrere öffentliche Garagen, wie das Parkhaus am Franz-Josefs-Kai, oder das Parkhaus am Kai befinden sich in der näheren Umgebung.

3. Kinderfreundlichkeit:

- Nähe zu Spielplätzen und kinderfreundlichen Einrichtungen: In der Umgebung gibt es mehrere Spielplätze, darunter der Spielplatz im Stadtpark, der etwa 15 Gehminuten entfernt liegt.

4. Mikrolage der Wohnung:

Das Gebäude am Franz-Josefs-Kai 39 ist ein klassisches Gründerzeit-Eckzinshaus, das 1868 von Architekt Eduard Kaiser errichtet wurde. Es verfügt über 26 Wohnungen sowie drei Geschäftslokale. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem das Café Theo und das Textilhandelsgeschäft R. Silberbauer. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, die den urbanen Lebensstil der Wiener Innenstadt widerspiegeln

Gebäude & Büro:

Das Gebäude ist ein wunderschöner topsanierter Altbau in ausgezeichneter Lage, der durch den Eigentümer bestens in Stand gehalten wird. Das klimatisierte Büro befindet sich im **4. Lift- Stock** und wurde 2025 saniert. Die hohen Räume und die Flügeltüren zeigen den wunderbaren Charme des Altbaus und eignet sich hervorragend als repräsentativer Bürostandort.

Das Objekt verfügt über folgende Räume :

- Großzügiger Eingangsbereich / Vorzimmer
- 3 Zimmer (2 straßenseitig, 1 hofseitig),
- Badezimmer
- WC
- Küche

Die insgesamt **ca.132 m²** sind somit bestens aufgeteilt, und eignen sich hervorragend für eine Familienwohnung.

Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap